

Apoio:



Correalização



Realização



II Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção

03/04/2019

BRASÍLIA-DF

O Mercado Imobiliário e o Impacto do Custo da Burocracia no Imóvel

Celso Petrucci

Vice-Presidente da Indústria Imobiliária - CBIC

Apoio



Correalização



Realização



Economia e Financiamento Imobiliário

Apoio



Correalização

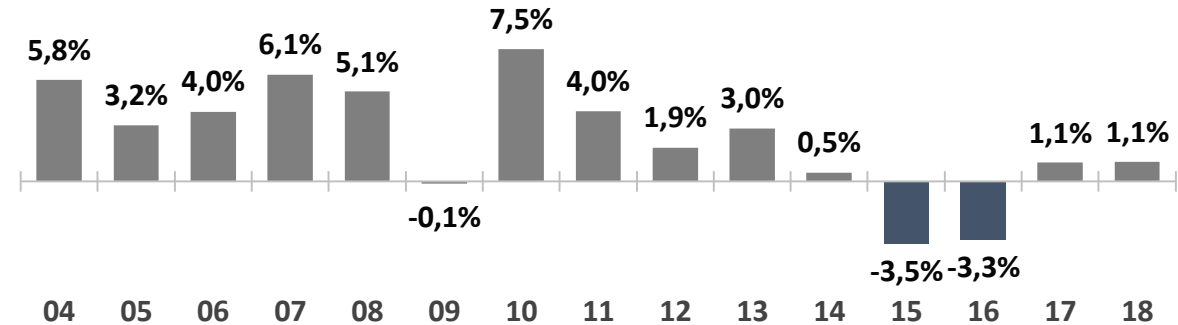


Realização

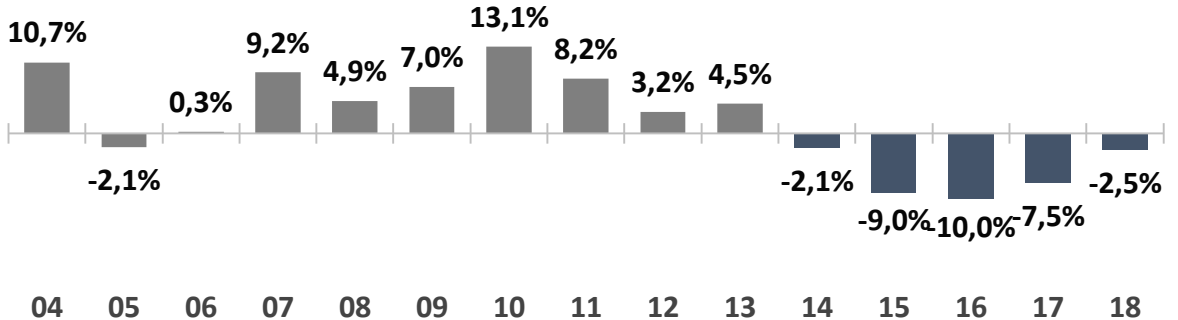


Atividade Econômica: PIB e Construção Civil (com ajuste sazonal)

PIB do Brasil - Total



PIB do Brasil –
Construção Civil



Fonte: IBGE

Apoio



Correalização



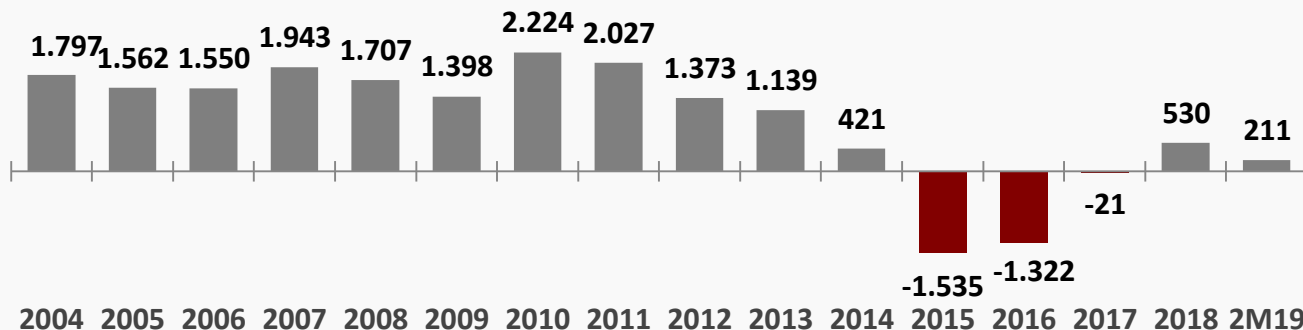
Realização



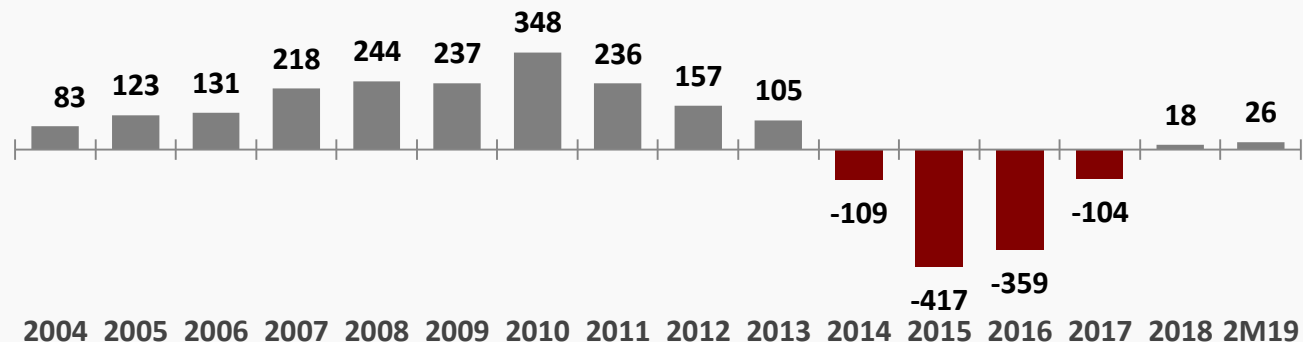
Saldo de Empregos Formais – Brasil

Em mil

Número de trabalhadores Total



Número de trabalhadores da Construção Civil



Fonte: IBGE

Apoio



Correalização

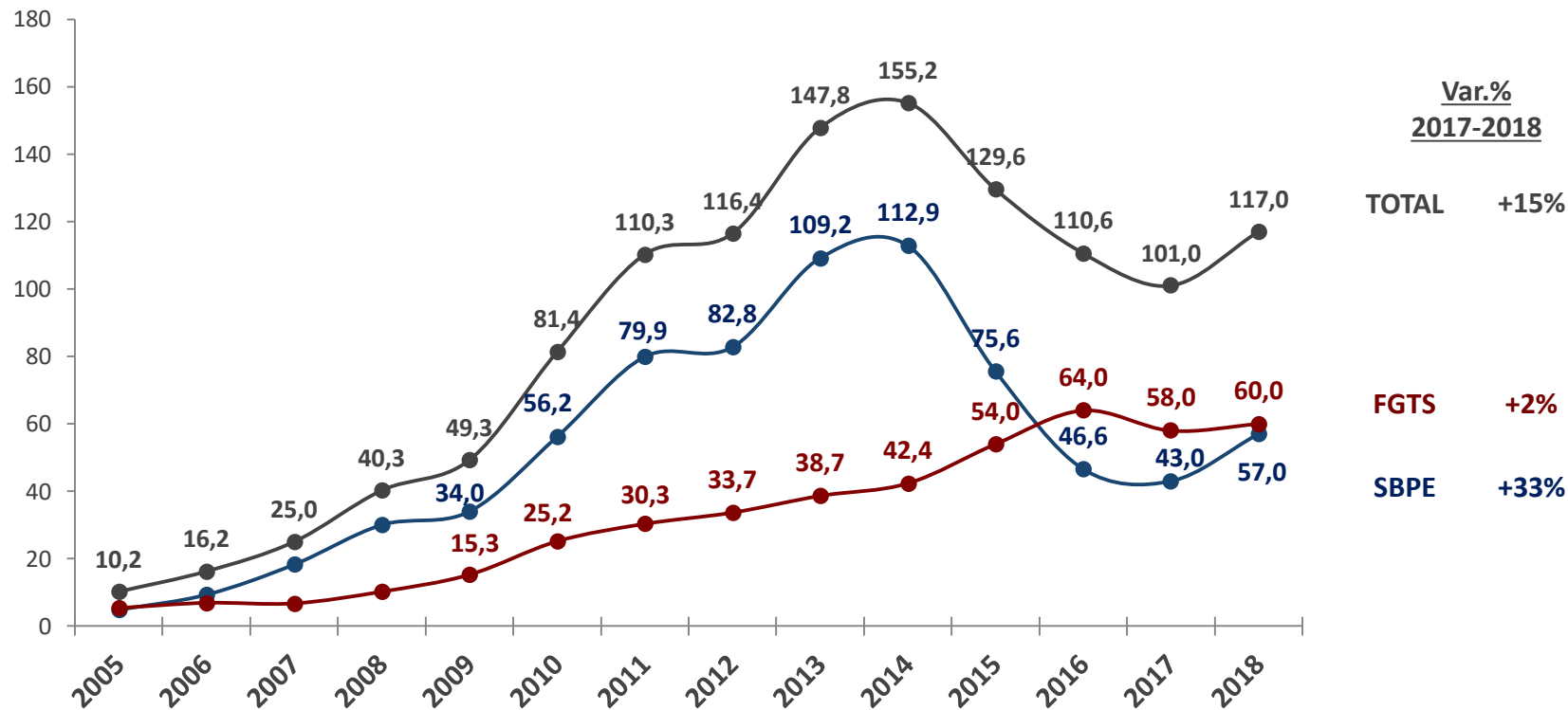


Realização



Concessões com recursos do SBPE e FGTS

Valores financiados (R\$ bilhões)



Fonte: BACEN e ABECIP

Apoio



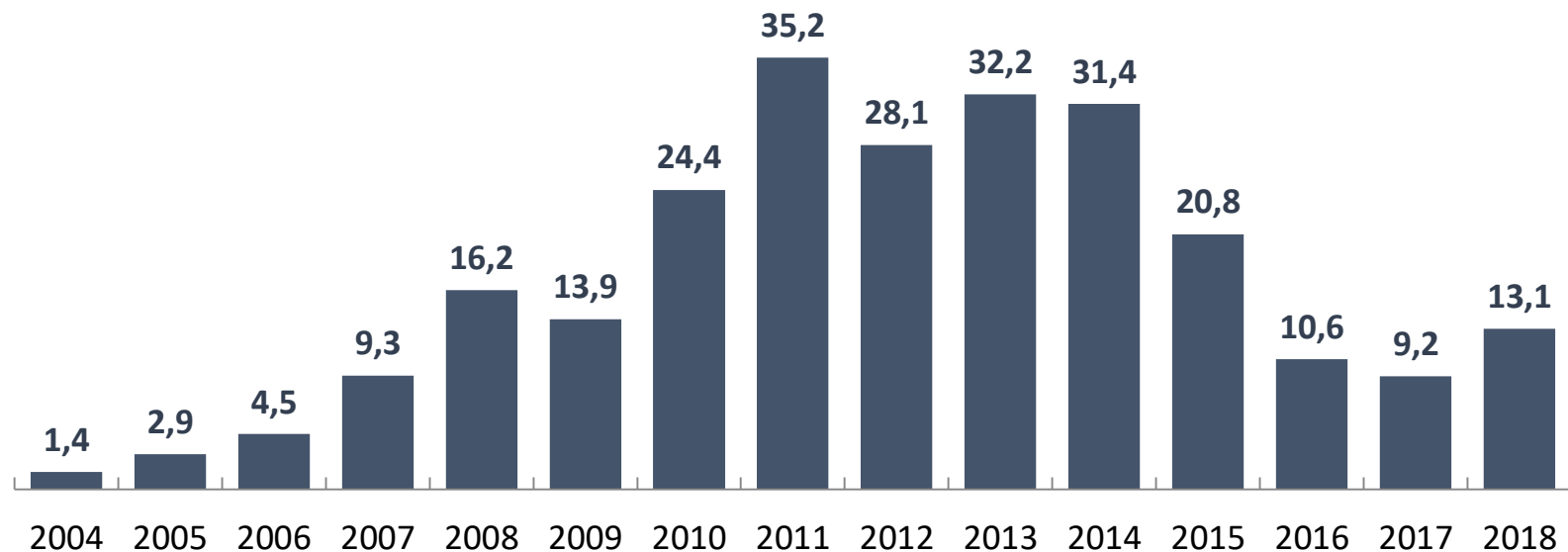
Correalização



Realização



Financiamento Imobiliário SBPE - Construção (R\$ Bilhões)



Fonte: ABECIP, BCB

Apoio



Correalização

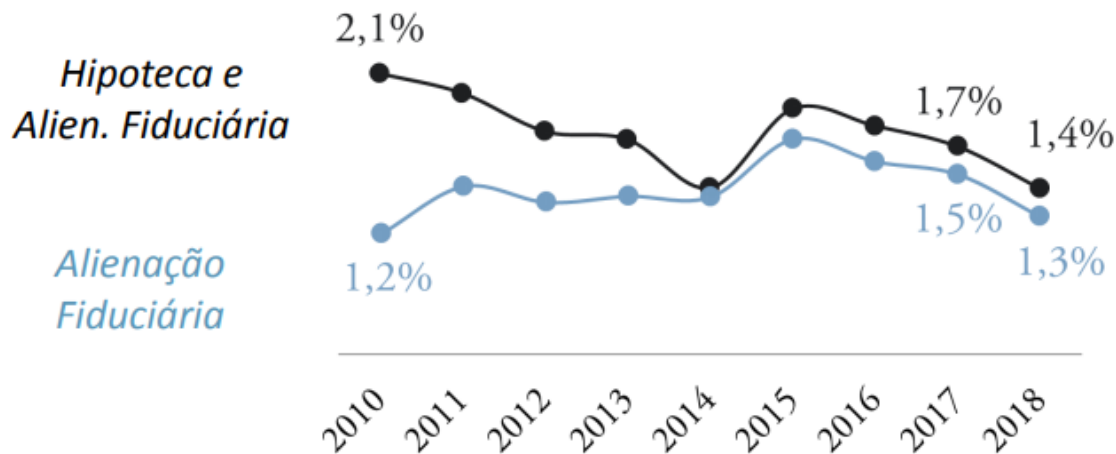


Realização

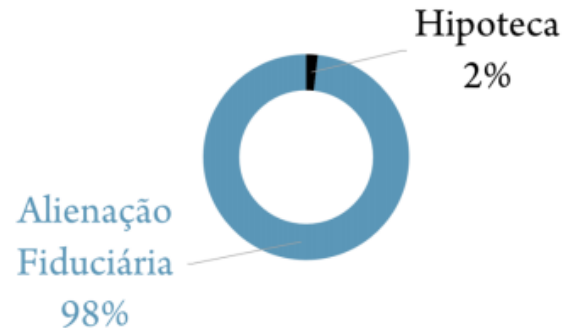


Inadimplência

Contratos com mais de 3 prestações em atraso



Participação %



Fonte: ABECIP

Apoio



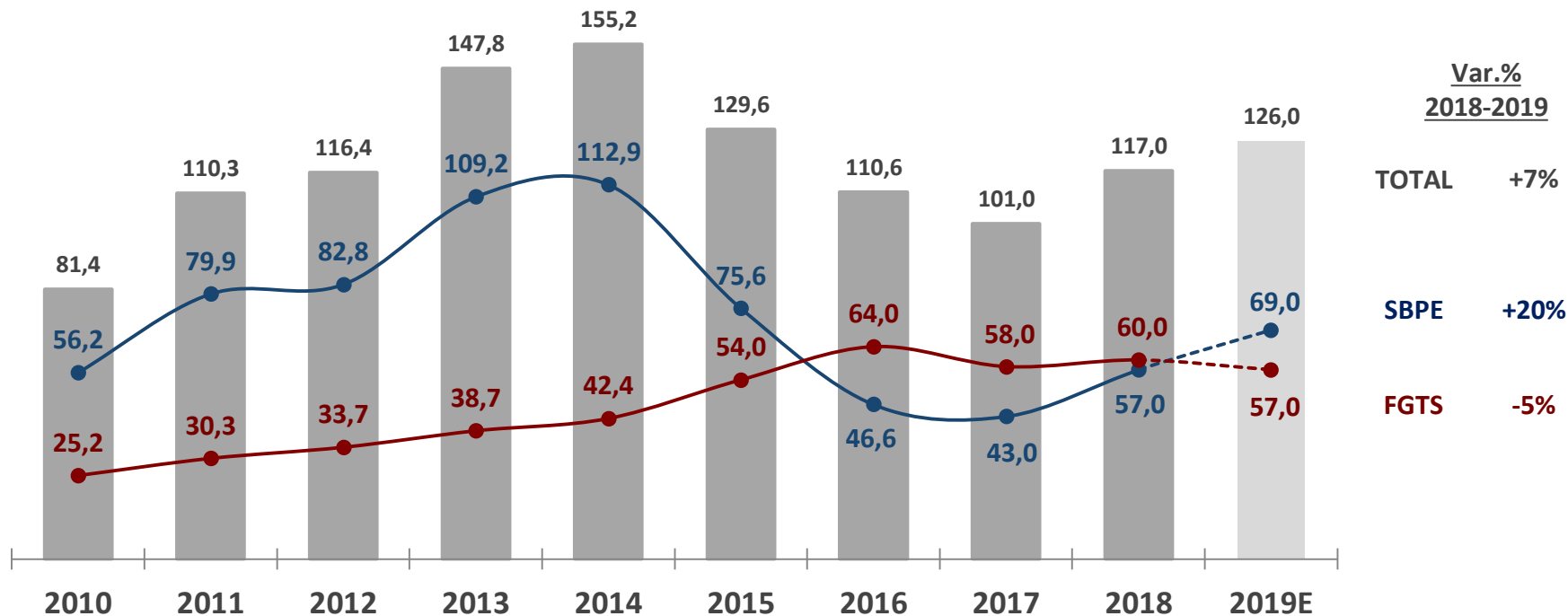
Correalização



Realização



Estimativa do Financiamento (SBPE e FGTS) para 2019 – R\$ Bilhões



Fonte: ABECIP

Apoio



Correalização



Realização



Mercado Imobiliário Nacional

Apoio



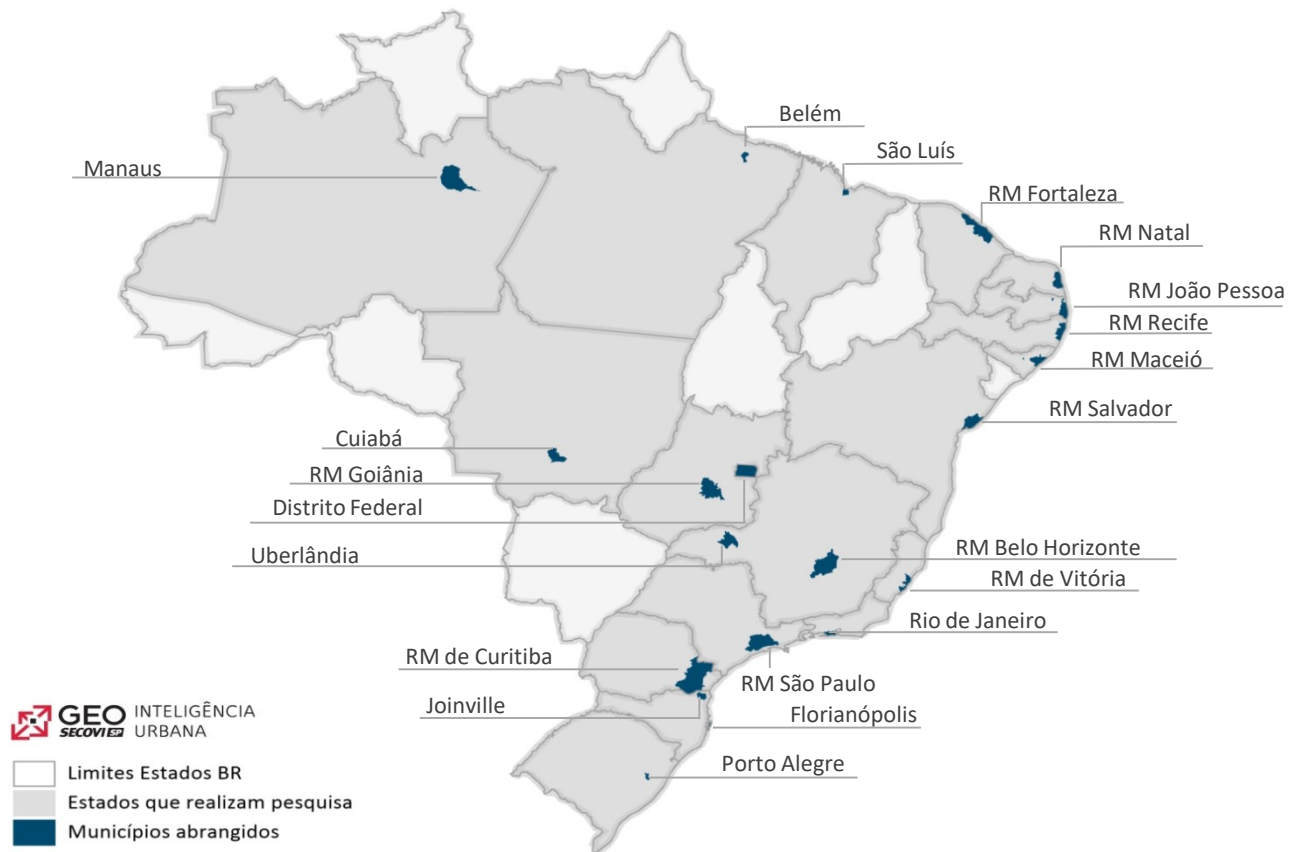
Correalização



Realização



Regiões que realizam pesquisa



Fonte: CII/CBIC

Apoio



Correalização



Realização



Unidades residenciais lançadas

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS POR REGIÃO							
REGIÃO PESQUISADA	4º trimestre 2017	1º trimestre 2018	2º trimestre 2018	3º trimestre 2018	4º trimestre 2018	Variação(%) 3T18-4T18	Variação(%) 4T17-4T18
NORTE	687	0	900	1.228	300	-75,6%	-56,3%
NORDESTE	2.866	4.943	4.543	3.875	3.213	-17,1%	12,1%
CENTRO-OESTE	1.695	536	2.075	1.453	2.610	79,6%	54,0%
SUDESTE	29.707	6.378	15.588	13.517	26.917	99,1%	-9,4%
SUL	3.439	1.056	3.528	4.003	1.899	-52,6%	-44,8%
TOTAL	38.394	12.913	26.634	24.076	34.939	45,1%	-9,0%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Apoio



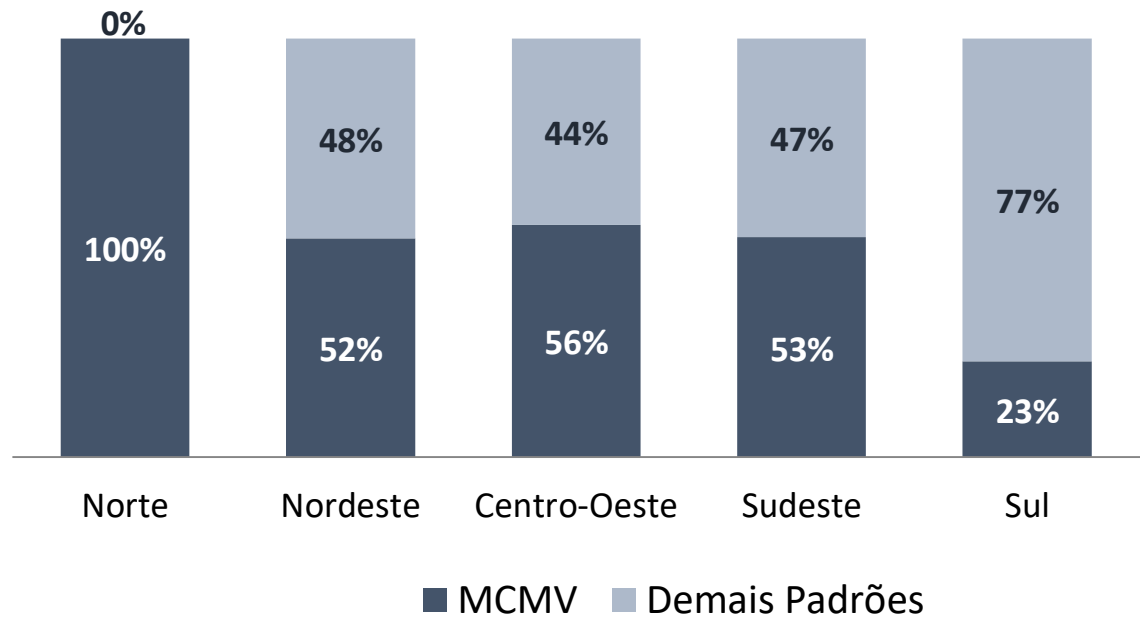
Correalização



Realização



Minha Casa Minha Vida – Participação no total lançado no 4T18



As análise de lançamentos e vendas MCMV englobam 16 regiões: Belém, Manaus, RM de Maceió, São Luis, Cuiabá, Distrito Federal, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, RM de Belo Horizonte, RM de Vitória, São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Florianópolis, Joinville e RM de Curitiba.

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

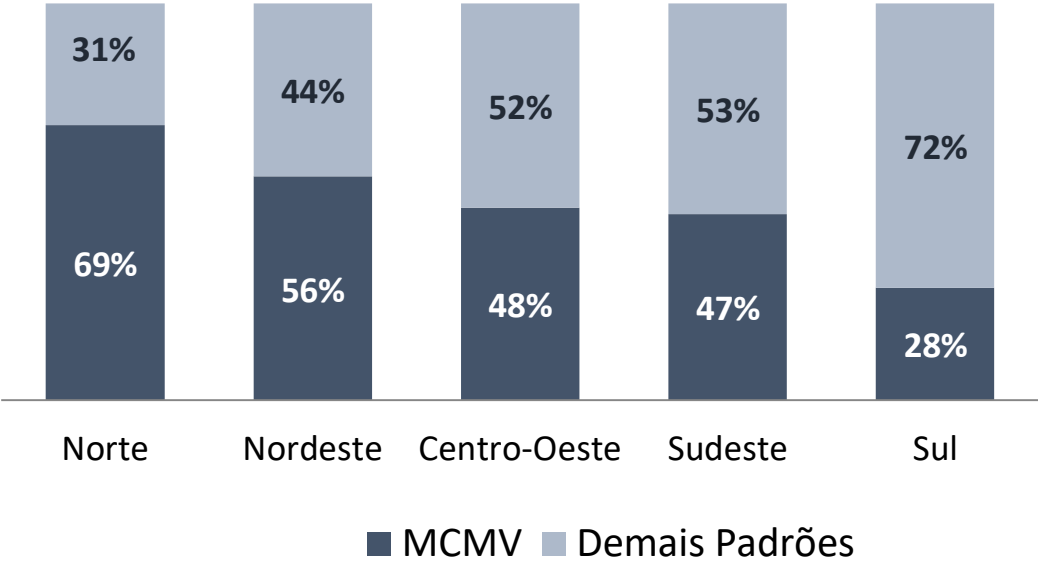
Unidades residenciais vendidas

UNIDADES RESIDENCIAIS VENDIDAS POR REGIÃO							
REGIÃO PESQUISADA	4º trimestre 2017	1º trimestre 2018	2º trimestre 2018	3º trimestre 2018	4º trimestre 2018	Variação(%) 3T18-4T18	Variação(%) 4T17-4T18
NORTE	598	558	785	976	941	-3,6%	57,4%
NORDESTE	7.668	6.972	9.003	5.985	6.094	1,8%	-20,5%
CENTRO-OESTE	2.267	2.709	2.995	2.023	2.356	16,5%	3,9%
SUDESTE	18.983	13.153	15.359	15.294	22.476	47,0%	18,4%
SUL	3.414	3.187	3.151	3.614	2.511	-30,5%	-26,4%
TOTAL	32.930	26.579	31.293	27.892	34.378	23,3%	4,4%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC



Minha Casa Minha Vida – Participação no total comercializado no 4T18

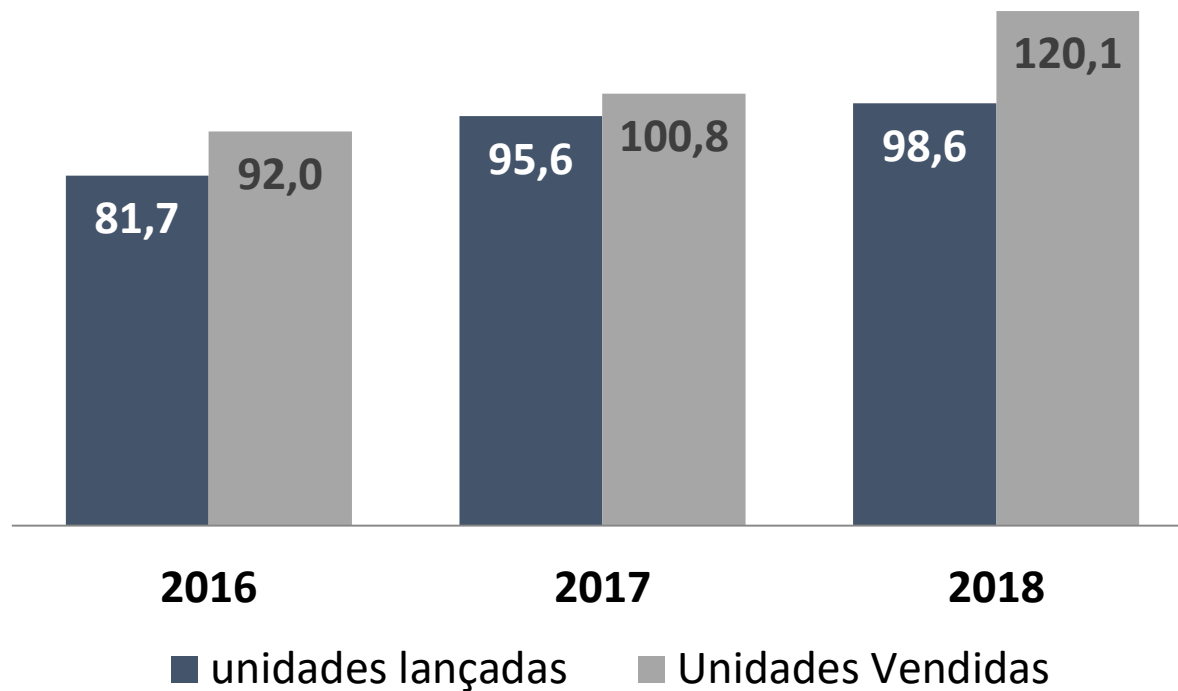


As análises de lançamentos e vendas MCMV englobam 16 regiões: Belém, Manaus, RM de Maceió, São Luís, Cuiabá, Distrito Federal, RM de Goiânia, Belo Horizonte e Nova Lima, RM de Belo Horizonte, RM de Vitória, São Paulo, Uberlândia, Curitiba, Florianópolis, Joinville e RM de Curitiba.

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC



Unidades Residenciais Lançadas e Vendidas



Fonte: CBIC/CII

Apoio



Correalização



Realização



Oferta final disponível

OFERTA FINAL DISPONÍVEL – RESIDENCIAIS NOVOS POR REGIÃO							
REGIÃO PESQUISADA	4º trimestre 2017	1º trimestre 2018	2º trimestre 2018	3º trimestre 2018	4º trimestre 2018	Variação(%) 3T18-4T18	Variação(%) 4T17-4T18
NORTE	5.779	5.679	5.783	5.960	5.642	-5,3%	-2,4%
NORDESTE	39.722	40.997	36.925	35.494	32.563	-8,3%	-18,0%
CENTRO-OESTE	14.990	12.739	12.338	11.659	11.648	-0,1%	-22,3%
SUDESTE	58.231	52.564	53.553	50.512	54.408	7,7%	-6,6%
SUL	20.330	18.352	19.623	19.962	19.767	-1,0%	-2,8%
TOTAL	139.052	130.331	128.222	123.587	124.028	0,4%	-10,8%

Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Apoio



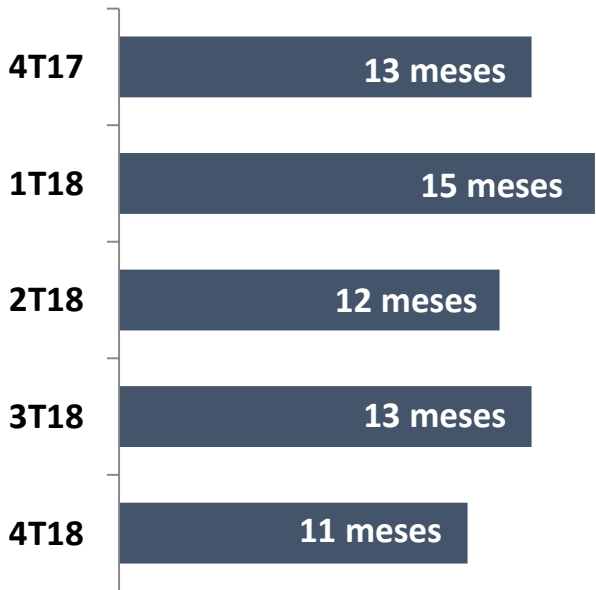
Correalização



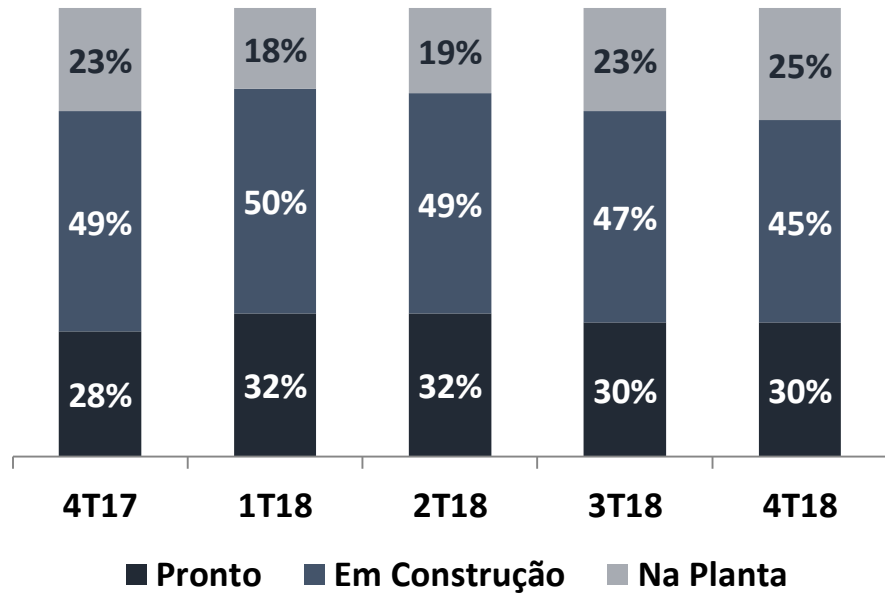
Realização



Oferta final disponível



Oferta final por fase de obras



Fonte: CBIC/CII | Elaboração: CBIC

Apoio



Correalização



Realização



Ciclo da Incorporação Imobiliária

Apoio



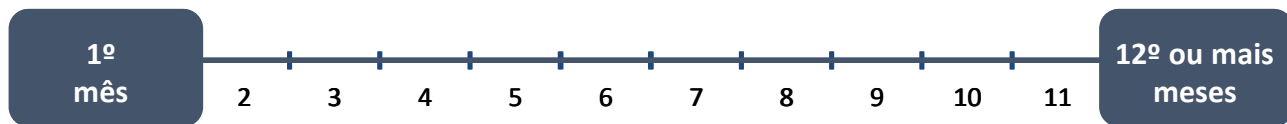
Correalização



Realização



Incorporação Imobiliária – Dinâmica Resumida

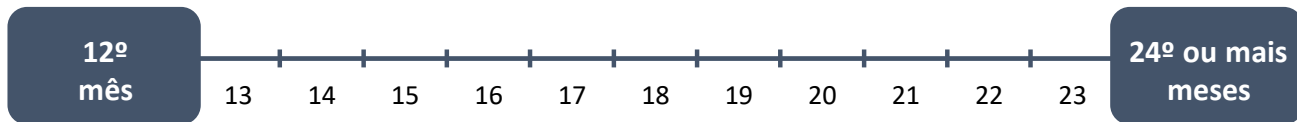


1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- Prospeção do terreno;
- Aquisição do terreno com superação de itens suspensivos, como análise urbanística, documentação, tombamentos, plano diretor, lei de zoneamento, código de obras, ambiental, vizinhança e outros.



Incorporação Imobiliária – Dinâmica Resumida

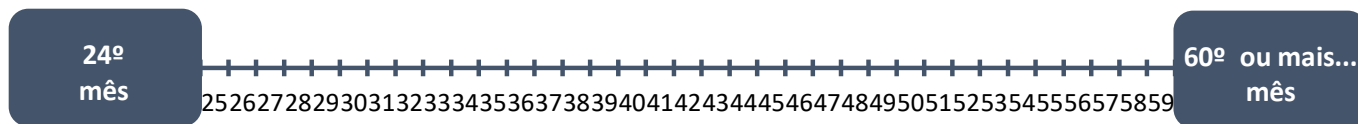


1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- Aprovação do projeto de arquitetura junto à prefeitura e a outros órgãos públicos;
- Atendimento a diversas exigências, por vezes conflitantes;
- Pagamento de outorgas onerosas e/ou atendimento de contrapartidas exigidas pelos órgãos públicos;
- Estruturação jurídica da incorporação imobiliária em atendimento à Lei 4.591/1964.



Incorporação Imobiliária – Dinâmica Resumida

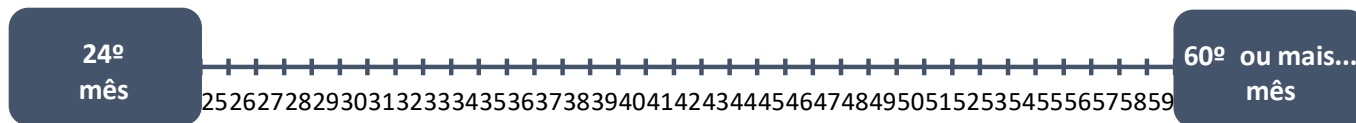


1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- Comercialização do empreendimento;
- Obtenção de financiamento para obra (60% a 80% do custo); Habitual exigência de 30% a 40% de vendas antecipadas e 10% a 20% de obras executadas; Necessidade de manter IG = Índice de Garantia junto ao banco durante todo período contratual;
- Projetos técnicos executivos de estrutura, fundação, elétrica, hidráulica, sustentabilidade, acessibilidade, saneamento, reutilização de água, paisagismos e outros;



Incorporação Imobiliária – Dinâmica Resumida



continuação

1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- Execução da obra (contratos irretratáveis para fornecimento de mão de obra e materiais);
- Obtenção do habite-se, de AVCB, certidões, alvarás e averbação;
- Registro do condomínio e entrega do empreendimento aos clientes;

Apoio



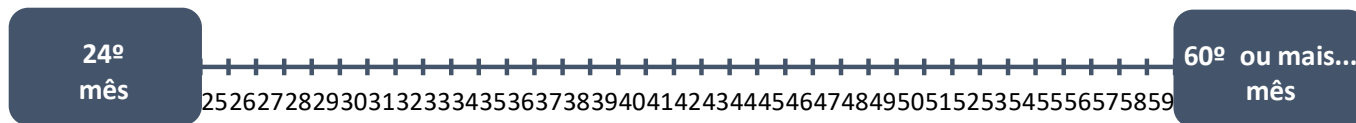
Correalização



Realização



Incorporação Imobiliária – Dinâmica Resumida



continuação

1. ATIVIDADE DE LONGO PRAZO

- O condomínio instalado gera aumento de tributos, com IPTU, demanda por serviços e bens de consumo no entorno. Isso gera empregos diretos e indiretos, melhora o ambiente urbano e pode contribuir com a segurança pública;
- O setor imobiliário é polo gerador de empregos, tributos, negócios, renda e soluções de engenharia (meio ambiente e outras).



Incorporação Imobiliária – Dinâmica Resumida

2. MODELO COMERCIAL

- Cliente paga entre 15% e 20% do preço durante as obras;
- Na entrega das chaves, o cliente paga o saldo de 80% a 85% do preço, por meio de financiamento e/ou com recursos próprios;
- O incorporador só recebe 80% a 85% do preço na entrega do empreendimento e das chaves ao comprador;
- O lucro ocorre somente na entrega do empreendimento com o recebimento de 100% do preço;
- O incorporador realiza 100% do empreendimento com recursos oriundos do financiamento da obra + recursos dos compradores + recursos próprios/outs.



Custo da Burocracia

Estudo elaborado pela Booz & Company

Apoio



Correalização



Realização



Principais Barreiras Burocráticas na Cadeia Imobiliária

Prospecção e
compra do
Terreno

Definição do
projeto,
licenciamento e
aprovação

Lançamento do
projeto

Construção do
Empreendimento

Conclusão e
entrega do
imóvel

- ✓ **Mudanças nos Planos Diretores e Zoneamentos** com impactos em projetos protocolados, aprovados e em andamento, gerando insegurança jurídica;
- ✓ **Falta de infraestrutura de energia elétrica, água e esgoto** não endereçada por concessionárias, ainda que existam os recursos necessários.

Apoio



Correalização



Realização



Principais Barreiras Burocráticas na Cadeia Imobiliária

Prospecção e
compra do
Terreno

Definição do
projeto,
licenciamento e
aprovação

Lançamento do
projeto

Construção do
Empreendimento

Conclusão e
entrega do
imóvel

- ✓ **Atrasos e subjetividade nas avaliações de licenças ambientais e falta de clareza da competência das esferas Municipal, Estadual e Federal;**
- ✓ **Falta de clareza** nas regras para definição de **contrapartidas;**
- ✓ Falta de alinhamento dos projetos submetidos às exigências legais;
- ✓ **Atrasos na aprovação de projetos nas Prefeituras.**

Apoio



Correalização



Realização



Principais Barreiras Burocráticas na Cadeia Imobiliária

Prospecção e
compra do
Terreno

Definição do
projeto,
licenciamento e
aprovação

Lançamento do
projeto

Construção do
Empreendimento

Conclusão e
entrega do
imóvel

- ✓ Baixo nível de serviço e procedimentos não padronizados nos cartórios para registro da incorporação.



Principais Barreiras Burocráticas na Cadeia Imobiliária

Prospecção e
compra do
Terreno

Definição do
projeto,
licenciamento e
aprovação

Lançamento do
projeto

Construção do
Empreendimento

Conclusão e
entrega do
imóvel

- ✓ **Atrasos e paralisações no desenvolvimento dos empreendimentos** devido a decisões judiciais contrárias às aprovações obtidas anteriormente no processo (ex: ambientais, contrapartidas, patrimônio histórico, etc.);
- ✓ **Fiscalizações trabalhistas;**
- ✓ **Gargalos de mão de obra.**

Apoio



Correalização



Realização



Principais Barreiras Burocráticas na Cadeia Imobiliária

Prospecção e
compra do
Terreno

Definição do
projeto,
licenciamento e
aprovação

Lançamento do
projeto

Construção do
Empreendimento

Conclusão e
entrega do
imóvel

- ✓ **Dificuldades para obtenção do habite-se devido a mudanças na legislação ao longo da construção**, que impõe alterações em projetos aprovados anteriormente;
- ✓ **Demora no processo de repasse** dos valores de financiamento do comprador.



Principais Causas dos Gargalos na Cadeia Imobiliária

Processos de Licenciamento e Aprovações nas Prefeituras

- Falta de corpo técnico nos municípios (quantidade de pessoas e capacitação);
- Processos não estruturados entre os diversos órgãos, não existe monitoramento dos processos;
- Falta de incentivos para análise rápida de projetos;
- Insegurança de funcionários públicos por responderem judicialmente pela aprovação.

Processos Cartorários

- Estruturas de cartórios não acompanham o crescimento de volume de projetos, gerando maiores prazos para a execução (falta de capacidade);
- Processos não informatizados;
- Cartórios tem o monopólio em suas regiões, sem incentivos para a eficácia e permitindo livre interpretação de leis, (ex: critério para exigência de documentos e cobrança).

Legislação

- Leis não estão claras e dão margem a diferentes interpretações;
- Legislações desalinhadas entre esferas de Governo;
- Direitos adquiridos não são respeitados (ex: Direito de Protocolo);
- Desalinhamento entre prefeituras e MP (ex: aprovação de projetos com questões ambientais, de impacto na vizinhança ou no patrimônio histórico).



Redução dos Custos Burocráticos

- ✓ Engajar prefeituras de grandes cidades na implantação de melhores práticas, iniciando com pilotos em 2-3 cidades- segmentação da demanda, simplificação, unificação e gestão da eficácia dos processos de análise e aprovação de projetos imobiliários;
- ✓ Divulgar de forma abrangente as melhores práticas nos processos de análise e aprovação de projetos imobiliários, para obter maior abrangência;
- ✓ Desenhar um modelo para digitalização e centralização de registros de propriedade;
- ✓ Alinhar os projetos imobiliários apresentados pelas incorporadoras às prefeituras municipais aos novos processos otimizados, permitindo a captura dos benefícios.



Segurança Jurídica

- ✓ Revisar a legislação municipal de regulamentação de investimentos de contrapartidas para torná-la mais objetiva e garantir alinhamento dos investimentos exclusivamente aos impactos causados diretamente pelos empreendimentos;
- ✓ Harmonizar legislação de código de obras para aprovação de projetos entre municípios;
- ✓ Revisar legislação ambiental nas diferentes esferas de governo (Municipal, Estadual e Federal) para eliminar ambiguidades;
- ✓ Buscar alinhamento das “regras não escritas do jogo” com todos os stakeholders com potencial influência no processo decisório – ex.: Prefeitura, Ministério Público, juízes, IPHAM; CETESB, etc. – até que as mudanças legislativas sejam concluídas.



Apoio:



Correalização



Realização



II Encontro Nacional sobre Licenciamentos na Construção

OBRIGADO!

Celso Petrucci

Vice-Presidente da Indústria Imobiliária - CBIC