



## Palavra do Presidente

Ajuste de rota

Luiz Antonio França  
Presidente da Abrainc

Brasil vive um momento importantíssimo. Às vésperas de eleições, toda a população é chamada à responsabilidade de exercer seu papel como cidadãos atuantes; estudar os programas de cada candidato, pesquisar, analisar e defender suas agendas na urna, no começo de outubro. Não podemos nos omitir. É preciso que cada um assuma seu compromisso com a construção do País, para retomarmos o caminho do crescimento sustentável.

Frente às dificuldades que enfrentamos nos últimos anos, já avançamos alguns passos. Segundo o Banco Central, o PIB deste ano ficará em torno de 1,5% – índice tímido, mas já positivo e com perspectivas de alcançar a marca dos 2,5% em 2019. Já é um cenário melhor em relação ao que nosso País viveu entre 2002 e 2017, com arrecadação média

de 3,5% ao ano, deficitária frente aos nossos gastos. Olhando para o futuro, a ABRAINC, assim como todos que desejam dias melhores para o Brasil, anseia por mudanças estruturais que revertam a nossa taxa de desemprego e, consequentemente, nossas taxas de juros, permitindo a volta do equilíbrio e do crescimento sustentável de nossa economia, com melhores níveis de investimentos.

Nosso segmento é fortemente impactado pelo humor da economia. Com o cenário adverso dos últimos anos, toda a cadeia sofreu e refletiu na perda de muitos postos de trabalho. O setor da construção contribui com cerca de 6% do PIB, o que é muito expressivo; retorna ao governo em recolhimento de impostos perto de R\$ 15 bilhões/ano. Com um horizonte de futuro promissor, com economia mais estável e um ambiente favorável a

investimentos, com possibilidades reais de crescimento para o País, também o setor da construção será alavancado e retornará sua forte contribuição para a sociedade, com geração de empregos e oferta de moradias.

Nosso anseio é por um ajuste de rota, com cenário positivo que tenha como pilares medidas importantes, entre as quais, a reforma da previdência, a redução da máquina pública, maior segurança jurídica, manutenção da legislação trabalhista e um programa gradual de reforma tributária que permita um impulso real da economia.

O momento é esse. Nós, da ABRAINC, seguimos confiantes e muito ativos em nossas agendas prioritárias e dispostos sempre a contribuir para um Brasil melhor para todos, agora e para as futuras gerações. ●

## ENTREVISTA



O ABRAINC News convidou o diretor de Regulação do Banco Central (BC), Otávio Damasceno, para falar sobre as mudanças nas regras de financiamento. Confira a entrevista.

### Como o Banco Central avalia as mudanças nas regras de financiamento de imóveis anunciadas?

**Resposta:** Trata-se de um avanço importante em relação às regras de direcionamento, já que pela primeira vez não se estabelece obrigatoriedade regulamentar de se contratar operações que observem características predefinidas quanto a taxas de juros, indexadores e valores dos imóveis a serem financiados.

Reconheceu-se, assim, que o mercado imobiliário brasileiro atingiu grau de maturidade suficiente para que as condições de oferta possam se ajustar mais livremente às condições de demanda, o que é fundamental para que outras fontes de recursos, principalmente do mercado de capitais, possam ser canalizadas para o setor.

As mudanças promovidas pela Resolução nº 4.676 concluem processo que se iniciou ainda em 2014, quando da edição da Medida Provisória nº 656, posteriormente convertida na Lei nº 13.097, de 19 de janeiro de 2015.

Na ocasião, estabeleceram-se as bases para um mercado de crédito imobiliário mais livre e menos dependente dos depósitos de poupança e dos recursos do FGTS, com a instituição da Letra Imobiliária Garantida, promoveu-se mudanças no arcabouço legal que disciplinava o direcionamento desses depósitos e as regras gerais do Sistema Financeiro da Habitação.

Esse conjunto de aprimoramentos legais vem sendo regulamentado desde então. Primeiro com o conjunto de normas que disciplina a emissão das LIG e agora com o conjunto de regras que reformulam o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

Com a nova regulamentação busca-se: aumentar a efetividade do direcionamento da poupança e simplificar a sua observância; tornar mais flexíveis, eficientes e abrangentes as condições das operações de crédito imobiliário contratadas com recursos da poupança; e fomentar o desenvolvimento de novas estruturas de captação.

### Qual o impacto direto e indireto da decisão para a economia do País?

**Resposta:** As mudanças promovidas, na medida em que tornam mais efetivas as regras do direcionamento dos depósitos de poupança, contribuem para o aumento da oferta de financiamentos imobiliários, estimulando toda a cadeia produtiva vinculada ao mercado imobiliário. Somente devido às mudanças nessas regras, algo próximo a R\$ 80 bilhões em novas

operações de financiamento imobiliário estarão à disposição para contratação ao longo dos próximos anos.

Em termos indiretos, os ajustes, ao eliminarem distorções e abrirem caminho para um mercado mais livre e com maior protagonismo de outras fontes de recursos, contribuirão para a entrada de novos atores no mercado de crédito imobiliário brasileiro, permitindo que esse setor continue sua trajetória de crescimento, atingindo patamares mais próximos ao verificado em economias desenvolvidas em termos de participação no Produto Interno Bruto.

### Quem serão os mais beneficiados com as novas regras?

**Resposta:** Beneficiam todos. Na nossa visão, os aperfeiçoamentos realizados contribuem para a eliminação de distorções e limitantes ao pleno desenvolvimento do setor imobiliário. As novas regras disponibilizam à sociedade um arcabouço regulatório que propicia maior compatibilidade entre a oferta e a demanda de financiamentos e fomenta o desenvolvimento de novas estruturas de captação de recursos para o setor imobiliário.

Essas mudanças, em conjunto com outras medidas adotadas no âmbito da Agenda BC+, de que é exemplo a criação da Letra Imobiliária Garantida (LIG), possibilitam que o mercado de crédito imobiliário cresça de forma sustentável, com seus evidentes efeitos sobre o desenvolvimento econômico e a distribuição de renda.

### O senhor acredita que as mudanças irão contribuir para a diminuição do déficit habitacional?

**Resposta:** Sim. Um mercado de crédito imobiliário crescendo de forma equilibrada, com livre entrada para novos agentes, com ampla disponibilidade de recursos, permitindo o melhor gerenciamento de ativos e passivos para as instituições financeiras, certamente é um elemento importante para o aumento da disponibilidade de crédito a taxas de juros mais baixas e a prazos mais longos, tornando as operações acessíveis para um número maior de famílias. ●

## EM DESTAQUE

### ABRAINC realiza fórum do setor

Evento reuniu mais de 500 pessoas no dia 14/09 em São Paulo

O **Incorpora - Fórum Brasileiro das Incorporadoras**, idealizado pela ABRAINC para promover o debate e visualizar os rumos para os quais o setor se configura, em um momento de mudanças econômicas e políticas, foi um sucesso absoluto de público na manhã do dia 14/09. Mais de 500 pessoas acompanharam os debates de alto nível, onde destacaram-se a importância do país voltar a crescer, estabelecendo um ambiente de segurança jurídica e confiança institucional que volte atrair investimentos.

Estiveram presentes os principais empresários do segmento de incorporação imobiliária, construtoras, além de líderes de entidades da cadeia produtiva, investidores, economistas, profissionais do mercado financeiro, de órgãos governamentais e da mídia.

Para compor os painéis, a ABRAINC reuniu representantes dos grandes players e personalidades do setor, entre os quais: Alexandre Baldy, ministro das Cidades;

Nelson Antônio de Souza, presidente da Caixa Econômica Federal; Dyogo Henrique de Oliveira, presidente do BNDES; Flávio Amary, presidente do Secovi-SP; José Romeu Ferraz Neto, presidente do SindusCon-SP; José Carlos Martins, presidente da CBIC; Rubens Menin, presidente do Conselho da MRV; Octavio de Lazari Junior, presidente do Bradesco; Pedro Capeluppi, Secretário de Desenvolvimento

da Infraestrutura; Elie Horn, presidente do Conselho do Cyrela; Gilberto de Abreu, diretor do Santander e presidente da Abecip; João André Calvino Marques Pereira, Regulação do Sistema Financeiro do Banco Central; Paulo Antunes de Siqueira, vice-presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal; André Carvalho Whyte Gailey, diretor do Corporate do Itaú; e Cassio Schmitt, diretor do Banco Santander. ●



## Notícias

### Colegiado da CVM decide manter o POC como método de reconhecimento de receita das incorporadoras de capital aberto

Em reunião no dia 03/07, o Colegiado da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) decidiu acompanhar integralmente o memorando elaborado por suas áreas técnicas (Superintendência de Normas Contábeis – SNC e Superintendência de Relações com Empresas – SEP), mantendo o POC como método de reconhecimento de receita das incorporadoras de capital aberto.

O Colegiado concluiu que a resposta do IFRS 10 no Committee's Agenda Decision 1 – Agenda Paper 2C, sobre o parágrafo 35, item B, do IFRS-15, não se aplica às entidades brasileiras, uma vez que de premissas fáticas e jurídicas que não correspondem àquelas observadas em nossa jurisdição. Os membros consideraram ainda oportuno esclarecer que o entendimento adotado não se trata de parave-out, uma vez que as entidades brasileiras continuarão a preparar suas demonstrações financeiras em conformidade com os padrões internacionais do IFRS-15.

Com esse entendimento, o Colegiado considera o POC o método mais apropriado à luz das especificidades da legislação brasileira e reforça que as companhias abertas devem envolver os esforços necessários para que sejam adotados e mantidos controles robustos, de forma que as demonstrações financeiras representem de forma fidedigna a realidade das empresas.

A ABRAINC continuará trabalhando para estender esse entendimento para todo o mercado de incorporação. Acesse a íntegra do extrato da ata de reunião do Colegiado e do Memorando produzido pelas áreas técnicas da CVM pelo link: [http://www.cvm.gov.br/decisoes/2018/20180703\\_R1.html](http://www.cvm.gov.br/decisoes/2018/20180703_R1.html) ●

### Aprova rápido

Desde sua criação, em 12/03, já foram protocolados 22 processos no Aprova Rápido: 4 deferidos, 9 em análise e 9 inadmissíveis. Os processos protocolados sob a via de análise devem obedecer aos prazos de 75 ou 105 dias, caso só tenham interação com a SMUL, ou 100 ou 130 dias, caso tenham interação com outras Secretarias membros do GRAPROEM.

Até o momento, foram emitidos 3 alvarás de Aprovação de Edificação Nova, resultando na mediana de 49 dias de análise pela SMUL, e 1 alvará de Aprovação e Execução com mediana de 27 dias de análise pela SMUL. Ambos os tempos atingiram as respectivas metas estabelecidas.

Não houve nenhuma emissão de alvará de processo com múltiplas interfaces. Para garantir o cumprimento do prazo total para emissão dos alvarás está sendo controlado o cumprimento dos prazos de cada etapa de análise. O prazo que o solicitante tem para atender ao Comunicar-se (de 30 dias improrrogáveis) não é considerado no cálculo do tempo total. ●

### CMN divulga as novas regras de direcionamento da Poupança

Após dois anos de constantes trabalhos, o BACEN (Banco Central) aprovou em 31/07, as medidas propostas pela ABRAINC, que trarão mudanças para o setor. Dentre as conquistas anunciadas estão: potencial liberação de R\$ 80 bilhões destinados ao crédito imobiliário ao longo dos próximos seis anos; incentivo ao financiamento de imóveis no valor de até R\$ 500 mil; financiamentos a imóveis no valor superior a R\$ 950 mil não serão mais limitados a 20% do total das aplicações; e uso do FGTS com majoração do limite de R\$ 1,5 milhões para todas as cidades brasileiras.

A medida incentivará o desenvolvimento de imóveis até esse valor, faixa que não era muito assistida nem pelo Programa Minha Casa, Minha Vida, nem pelos recursos da poupança; e os bancos terão mais liberdade para fazer investimentos imobiliários.

Ainda há a necessidade de um conjunto de medidas para alavancar o setor novamente, já que a economia continua em baixa, porém o que foi decidido pelo CMN – Conselho Monetário Nacional é bem positivo e já consegue ajudar o setor. ●

### Associadas da ABRAINC apoiam o McDia Feliz

A 30ª edição do McDia Feliz no Brasil, que aconteceu em 25 de agosto, recebeu o apoio das Associadas da ABRAINC. Foram elas: Bild, Bueno Netto, Cyrela, Cury, Diálogo, Econ, Eztec, Miltre Realty, MRV, Namour, Nortis, Pacaembu, PDG, Plano & Plano, Rodobens, Setin, Tegra e Trisul.

Dessa maneira, as Associadas da ABRAINC contribuíram com a causa da educação, pois pela primeira vez o Instituto Ayrton Senna fez parte da campanha. A organização trabalha há mais de 20 anos para levar ensino de qualidade a todas as regiões do Brasil, gerando oportunidades de desenvolvimento pleno a crianças e jovens brasileiros.



No McDia Feliz, toda a venda de Big Mac realizada nos mais de 900 restaurantes McDonald's de todo o país (exceto alguns pontos) foi destinada ao Instituto Ayrton Senna e ao Instituto Ronald McDonald, que apoia instituições de combate ao câncer infanto-juvenil. ●

## EVENTOS

### Bruno Covas participa de encontro com Associados da ABRAINC

A ABRAINC recebeu o prefeito de São Paulo, Bruno Covas, em 02/08, no restaurante Fleming's, para discutir ideias e soluções em prol do setor da Construção na capital paulistana.

Durante o encontro, Covas disse que é importante deixar claro que avançar na solução dos problemas estruturais da cidade. "Temos questões em muitas frentes e de toda ordem: social, recursos



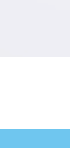
humanos, déficit habitacional e estrutural". O prefeito deixou claro que pretende atuar em parceria com os empresários para que todos saiam ganhando, principalmente a sociedade. ●

### Associados da ABRAINC recebem o VP da Caixa

O vice-presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal, Paulo Antunes, participou, na manhã do dia 29/06, de encontro com cerca de 12 empresas associadas da ABRAINC, para discutirem assuntos como dotação orçamentária, funding FGTS, análise de risco de crédito, financiamento SBPE e adequações nas rotinas operacionais. ●

### NAS REDES

Acesse todas as edições do Abrainc News também pelo nosso site: [www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)



Acompanhe as notícias também no Twitter: [@abraincoficial](https://twitter.com/abraincoficial) e Facebook: [abrainc](https://www.facebook.com/abrainc)

### EXPEDIENTE:

Diagramação: Diventare Criação Digital | Conteúdo: Di Fatto Comunicação