

Palavra do Presidente

Um ano muito intenso

Luiz França
Presidente da Abrainc



Com desafios para se desenhar um futuro mais equilibrado e positivo para o mercado imobiliário, a Abrainc tem se empenhado incansavelmente no desenho de estratégias que possam sedimentar um ambiente saudável para os negócios e a sociedade.

Discussões de posicionamento, presença contínua em Brasília, proximidade com os formadores de opinião e olhar acurado na percepção de oportunidades que tragam melhorias para toda a cadeia da construção.

A Abrainc pensa no coletivo. Cada novo empreendimento imobiliário movimenta todos os elos ligados a esse mercado. Geraamos empregos, demandamos novos negócios para uma rede incontável de fornecedores e empresários de todos

os portes; contribuimos na redução do déficit habitacional, principalmente nas faixas mais humildes da população. Viabilizamos o sonho da casa própria.

Na esfera municipal e estadual as pautas se concentraram em questões polêmicas, mas também essenciais. Apoiamos as iniciativas da nova gestão em desburocratizar os processos de licenciamento junto à prefeitura de São Paulo, reduzindo já consideravelmente os prazos de aprovação.

Temos técnicos assessorando e contribuindo efetivamente na revisão de alguns pontos importantes do Plano Diretor atual, de forma cuidadosa, mas efetiva na criação de uma cidade mais atrativa às atividades econômicas, respeitando questões (ambientais) e

valorizando o patrimônio cultural de São Paulo. Em âmbito nacional, nossa luta prossegue na busca de processos que sustentem a entrada da discussão do tema distratos no STF, por meio da viabilização de Projeto de Lei que regularize a questão e que venha a dar solução a esse ponto tão sensível e fundamental para o setor imobiliário. Estamos atuantes para que os financiamentos habitacionais destinados à população de baixa renda não sejam comprometidos em função de um possível desequilíbrio da CEF nos indicadores da Baseleia E, também, a garantia da destinação correta do FGTS, que assegure a concretização de projetos como o Programa Minha Casa, Minha Vida, proporcionando moradia digna a todos. ●

Conselho Abrainc



O mercado imobiliário vem enfrentando muitas dificuldades nos últimos anos. Não tem sido um período fácil para o setor. Muitos desafios, de diferentes ordens se apresentam a cada dia, mas felizmente já se vislumbra uma luz à frente. E esse sentimento não se restringe à melhoria gradual da economia do País, mas muito em virtude da redução da taxa de juros, que fará com que os financiamentos imobiliários tornem-se mais vantajosos, atraindo compradores e fazendo com que as incorporadoras tomassem um fôlego para retomar seus negócios. Toda a sociedade merece uma política de juros mais razoável para poder crescer, assim como as empresas, para conseguirem reconquistar a competitividade.

Esse momento é um divisor de águas para o mercado. As empresas já se preparam para investir em novas obras, asseguradas por taxas de financiamento mais atrativas, com um percentual em torno de 2,5% abaixo do praticado atualmente, fazendo com que haja sustentabilidade na cadeia e mais confiança nos negócios. Enxergo com otimismo o setor imobiliário em 2018. ●

Rubens Menin
Presidente do Conselho da Abrainc

ENTREVISTA

A Abrainc News quer estimular o bom debate, estimular o livre pensar e trazer conteúdo relevante no cenário econômico e político atual.

Nesta edição, ouvimos Nelson Antônio de Souza, vice-presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal. Confira abaixo:

Abrainc News: Qual a estimativa de volume de crédito destinada à Habitação para 2018?

R: Estima-se o volume de R\$ 65,4 bilhões, sendo R\$ 49,3 no FGTS (R\$ 41,5 para Pessoa Física e R\$ 7,8 para Pessoa Jurídica) e 16,1 no SBPE (R\$ 14,6 bi Pessoa Física e R\$ 1,5 bi Pessoa Jurídica).

Abrainc News: Com a regulamentação da LIG, a Caixa acredita que os financiamentos da casa própria serão fortalecidos?

R: Sim. A instituição da LIG abre uma nova perspectiva de captação de recursos, de abrangência internacional, principalmente. O perfeito casamento entre captação e aplicação, associado à taxa de juros que torna as aplicações financeiras praticamente indiferentes na percepção do investidor, institui um processo de maior normalidade e previsibilidade nas fontes de alocação, e esse é um dos atributos da LIG: pool de ativos adequados à expectativa de risco do investidor e prazos e taxas de aplicação e captação, definidos. Considerando que este instrumento deve ser de maior interesse do mercado internacional, as fontes tradicionais atualmente existentes continuariam seu curso normal, e o sistema passaria a contar com os novos ingressos de recursos trazidos pela LIG.

Abrainc News: Como a Caixa lida com a questão dos distratos?

R: O distrato é condição contratual entre incorporadora e adquirente. Via de regra a comercialização das unidades por autofinanciamento tem seus recebíveis transitando na CAIXA para efeito de controle, mas são liberados para a construtora para aplicação na obra. Quando há distrato, não tem impacto nas operações por ser uma responsabilidade exclusiva da empresa. Os riscos do distrato estão diretamente relacionados ao equilíbrio do mercado por afetar o fluxo financeiro dos empreendimentos.

A regulação para essa condição contratual nas incorporações influencia pela necessidade de reembolsar o antigo adquirente de valores já aplicados na obra. Nesse aspecto, impacta indiretamente as operações de financiamento à produção por requerer maior aporte das construtoras na obra.

Com o excesso de distratos as empresas se veem financeiramente descapitalizadas e obrigadas a reprogramar as obras e até renegociar operações com a finalidade de reduzir o comprometimento de caixa.

Sob a ótica dos financiamentos concedidos às pessoas físicas, os contratos entre a CAIXA, mutuário adquirente de unidade vinculada à empreendimento e incorporadora tem como característica a escritura particular de compra e venda com efeito de



Nelson Antônio de Souza
Vice-presidente da Caixa Econômica Federal

pública, contrato de mútuo de financiamento da unidade habitacional e constituição de garantia fiduciária.

O distrato nesse tipo de contrato se configura de difícil execução, pois requer a liquidação do saldo devedor constituído com a CAIXA e, como praxe, os mutuários vendem a unidade ou transferem a dívida para terceiro.

Abrainc News: A destinação do FGTS para outros fins que não da Habitação, pode prejudicar o sonho da casa própria?

R: O direcionamento de recursos do FGTS se dá, atualmente, na seguinte proporção: no mínimo 60% são utilizados para a área de Habitação e o restante é utilizado nas áreas de Saneamento/Infraestrutura.

Nesse sentido, a utilização de recursos do FGTS para outras finalidades pode implicar na redução dos investimentos na área de habitação e saneamento/infraestrutura, impedindo, com isso, o acesso de diversas famílias à concessão de financiamento habitacional para aquisição da casa própria.

Abrainc News: Qual a expectativa da Caixa em relação ao crescimento do setor imobiliário para o ano que vem, com o PIB na ordem de 0,7% em 2017?

R: Ressaltamos que, na perspectiva da Caixa, o crescimento do PIB é um importante fator para o crescimento do setor habitacional, mas deve ser considerado em conjunto com outros fatores positivos e negativos.

Dentre os fatores positivos destacam-se a reduzida inflação dos materiais de construção, o elevado déficit habitacional e manutenção na agenda política do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Por outro lado, fatores como elevado endividamento das empresas, restrições no orçamento do setor público e uma recuperação ainda lenta da economia podem se apresentar como obstáculos a serem superados.

Um importante elemento destacado pela CAIXA é a produtividade do setor, reduzida devido ao baixo nível de especialização, constituindo-se como ponto de atenção no movimento de retomada do setor. ●

Pontos Positivos

- No médio prazo, retomada esperada da economia doméstica tende a favorecer o mercado imobiliário;
- Período prolongado de crise reduz a inflação dos insumos da construção;
- Demanda potencial para o longo prazo é elevada, dado atual déficit habitacional e a necessidade de investimentos em infraestrutura;
- Setor segue beneficiado por políticas governamentais.

Pontos Negativos

- No curto prazo, o desempenho da economia tende a dificultar as vendas;
- Historicamente, setor tem baixa produtividade, devido ao nível de especialização da mão-de-obra;
- Grandes empresas do setor enfrentam dificuldades em função das condições econômicas e de eventos não-econômicos;
- Necessidade de ajuste das contas públicas pode impactar incentivos e disponibilidade de recursos subsidiados para o setor.

Curta

Feirão Morar Bem, Viver Melhor

A 2ª edição do Feirão Morar Bem, Viver Melhor, realizada nos dias 20, 21 e 22 de outubro no São Paulo Expo, ofertou mais de 25 mil imóveis dos estoques de 23 incorporadoras parceiras. Aproximadamente 40 municípios do Estado tinham empreendimentos dentro do Feirão. O evento foi organizado pelo Governo do Estado, por meio da Secretaria da Habitação, em parceria com a Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias); Secovi-SP (Sindicato da Habitação) e SindusCon-SP (Sindicato da Construção).

O Feirão foi aberto a toda a população, que pôde encontrar imóveis com valores menores do que aqueles praticados pelo mercado e ainda conseguir isenção

de taxas de corretagem e do ITBI (Imposto sobre Transição de Bens Imóveis). Aos servidores públicos do estado, ativos e inativos, e beneficiários do auxílio-moradia, foi oferecido também o Cheque-Moradia. Um subsídio, a fundo perdido, para a aquisição do primeiro imóvel.

"O Feirão é uma forma de facilitar a vida da população que precisa adquirir a casa própria, concentrando, em um único lugar, grandes incorporadoras com negócios vantajosos e interessados em realizar o sonho de morar bem. No caso dos servidores públicos, ainda poderão contar com os subsídios dos governos estadual e federal", afirma Luiz França, presidente da Abrainc. ●

Mutirão do Judiciário

A Abrainc está trabalhando desde 2016 para promover junto às áreas jurídicas de suas empresas associadas uma diminuição nos processos ajuizados. "Trabalhamos na conscientização de que as partes possam buscar acordos,

atuando com seriedade e bom senso na hora de propor e examinar as propostas, chegando à conciliação", explica Danila Oleinik, responsável pela área jurídica da Abrainc. No Cejusc da Barra Funda, onde o programa concilia desde o início e concentra boa parte das causas ajuizadas, já foram realizados dois mutirões - um no final de novembro do ano passado e outro em julho último, cerca de 200 ações já chegaram a acordo de conciliação. Agora em 27 de novembro, acontece novo encontro.

É muito importante a participação e o esforço de todos que atuam na área jurídica das empresas, com o exame de processos que tragam assuntos pacíficos e tenham boas chances de acordo. O objetivo é ampliar a parceria com todos os Cejusc's e não depender apenas de semanas de conciliação conjuntas. "Com o projeto em andamento de forma contínua, haverá mudança na cultura das empresas e dos adquirentes em relação à condução de seus processos, não sobrecarregando as esferas judiciárias", reforça Danila Oleinik. ●

MP do Fies é aprovada na Câmara sem comprometer FGTS

A boa notícia para o setor de construção nos últimos dias foi a aprovação na Câmara dos Deputados da Medida Provisória que altera as regras do Fundo de Financiamento Estudantil (FIES), sem a



previsão do uso do FGTS. A MP seguiu para o Senado e agora aguarda aprovação nessa instância.

O FGTS é um importante pilar do Programa Minha Casa Minha Vida e da geração de recursos financeiros para a aquisição da casa própria. A Abrainc há tempos atua diretamente junto ao governo no sentido de promover a conscientização sobre a verdadeira vocação do Fundo. ●

NAS REDES

Acesse todas as edições do Abrainc News também pelo nosso site: www.abrainc.org.br



Acompanhe as notícias também no Twitter: [@abrainc oficial](https://twitter.com/abrainc oficial)

EXPEDIENTE:

Diagramação: Diventare Criação Digital | Conteúdo: Di Fatto Comunicação