

O Mercado de Investimentos Imobiliários e o Cenário Sócio-Econômico Nacional



JOÃO PAULO MATOS

**Presidente Fiabci Rio, 1º Vice-Presidente da ADEMI e Presidente do Grupo de Trabalho
Estatutário da ADEMI “Segurança Jurídica no Negócio Imobiliário”**

- **Mercado de Investimentos Imobiliários**
- **O Cenário Sócio econômico**
- **Perspectiva para o futuro**

➤ **Mercado de Investimentos Imobiliários**

- Conceção do empreendimento
- Complexidade documental
- Riscos inerentes ao negócio
- Margens de resultados

➤ Concepção, realização, entrega e consolidação do empreendimento

- | | | |
|---|----------|-----------------|
| 1. Prospeção do terreno | • -----> | Marco Inicial |
| 2. Adequação à legislação urbanística | } | -----> 6 meses |
| 3. Estudo de viabilidade | | |
| 4. Desenvolvimento do produto | } | -----> 4 meses |
| 5. Aprovação do projeto e suas licenças | | |
| 6. Regularização jurídica da incorporação | • -----> | 2 meses |
| 7. Lançamento | } | -----> 36 meses |
| 8. Construção | | |
| 9. Habite-se e sua averbação | } | -----> 3 meses |
| 10. Instalação do condomínio | | |
| 11. Garantias | • -----> | 60 meses |

Total: 111 meses
(9 anos e 3 meses)

➤ Complexidade documental e de execução

- Licença demolição
- Cedaes (DPE/DPA)
- Rio Águas (rios e canais)
- GEO-RIO
- IPHAN
- CET - Rio
- Licença ambiental de Instalações (LMI) – SMAC
- Licença para corte de árvores – SMAC
- Fundação Parques e Jardins – FPJ (Declaração emitida pela SMAC)
- CBERJ (projeto e laudo)
- GEM (elevadores, exaustão mecânica)
- Remembramento / Desmembramento/Investidura
- Retificação de metragem

ANEXO1 da Resolução SMAC 497/11:

- Cálculo da medida compensatória considerando a remoção de cobertura vegetal por área ou por unidade:
- plantio de 2m² para cada 1m² de vegetação removida ou plantio de 2 mudas para cada espécime removido.

➤ Riscos inerentes ao negócio

- Passivo ambiental
- Modificação de legislação Urbanística
- Dificuldade de comercialização
- Vício jurídico
- Embargos
- Intempéries climáticas
- Falta de material

Ações Possessórias, tais como:

- Usucapião
- Demarcatórias
- Nulidade do título

- Ministério Público
- Associações de Moradores
- etc...

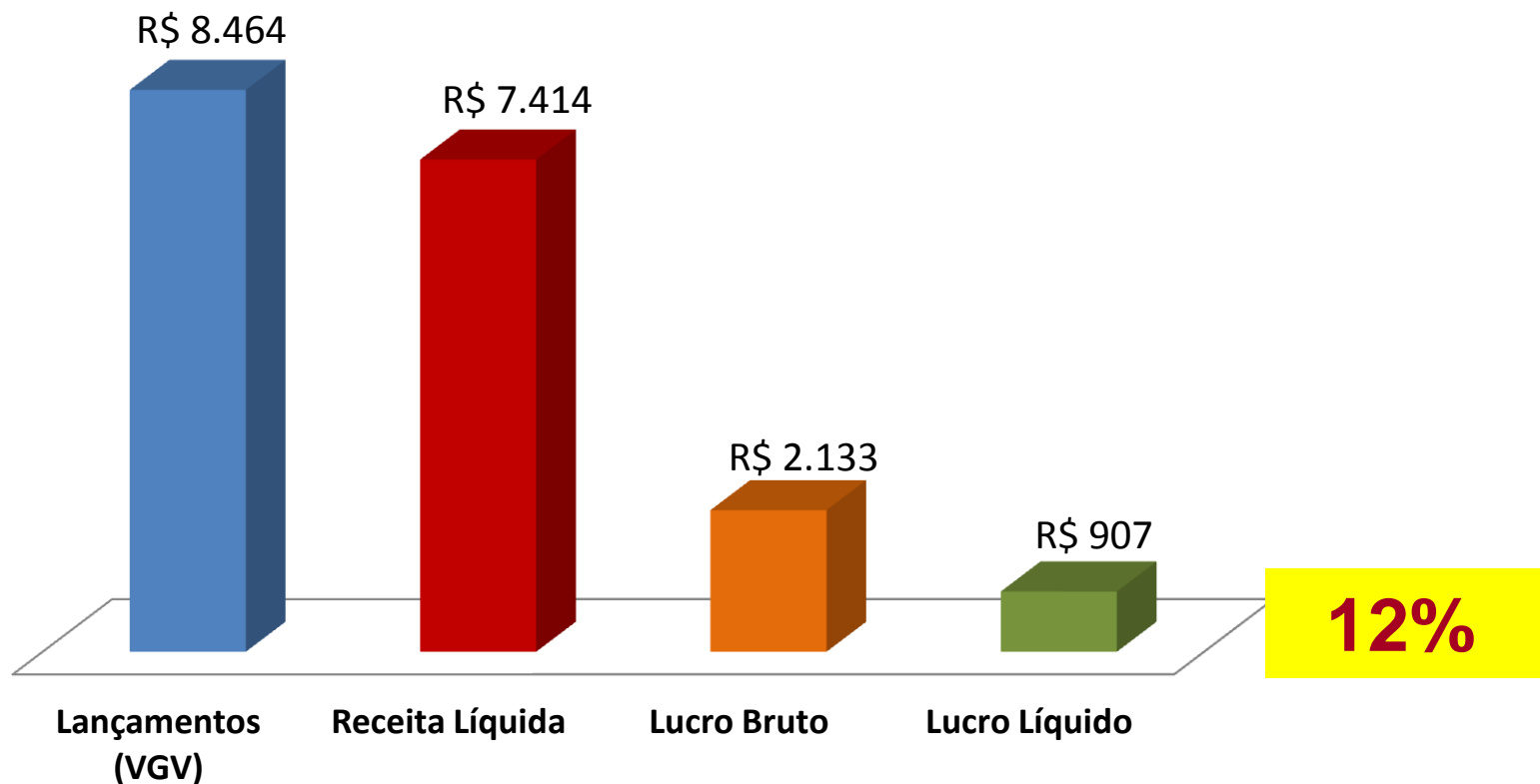
➤ Riscos Inerentes ao negócio

- Falta de Obras de Infra Estrutura
 - Órgãos públicos/Concessionárias
 - Atraso na conclusão dos serviços – Pavimentação de ruas, Autorização de travessias, ligação de águas, gás, luz
- Falta de Fornecedores de Serviços/Mão de Obra
 - Demanda crescente
 - Atratividade do mercado Nacional e Mundial
 - Volume de obras públicas
 - Treinar e qualificar – Rotatividade, perder para concorrência, baixa escolaridade e má qualidade da educação

Mercado
**Falta de mão de obra
qualificada é desafio para
empresas brasileiras**
Sexta-feira, 17/09/2010 às 11h46, por Redação iMasters



➤ **Margens de resultados – 1º Trimestre/2011 - IBOVESPA**



* Valores em R\$ Milhões. Dados consolidados da Ibovespa das seguintes empresas: Even, Cyrela, MRV, PDG, Gafisa, Rossi, Brookfield, Tecnisa, Direcional, EZTEC, CCDI, Inpar

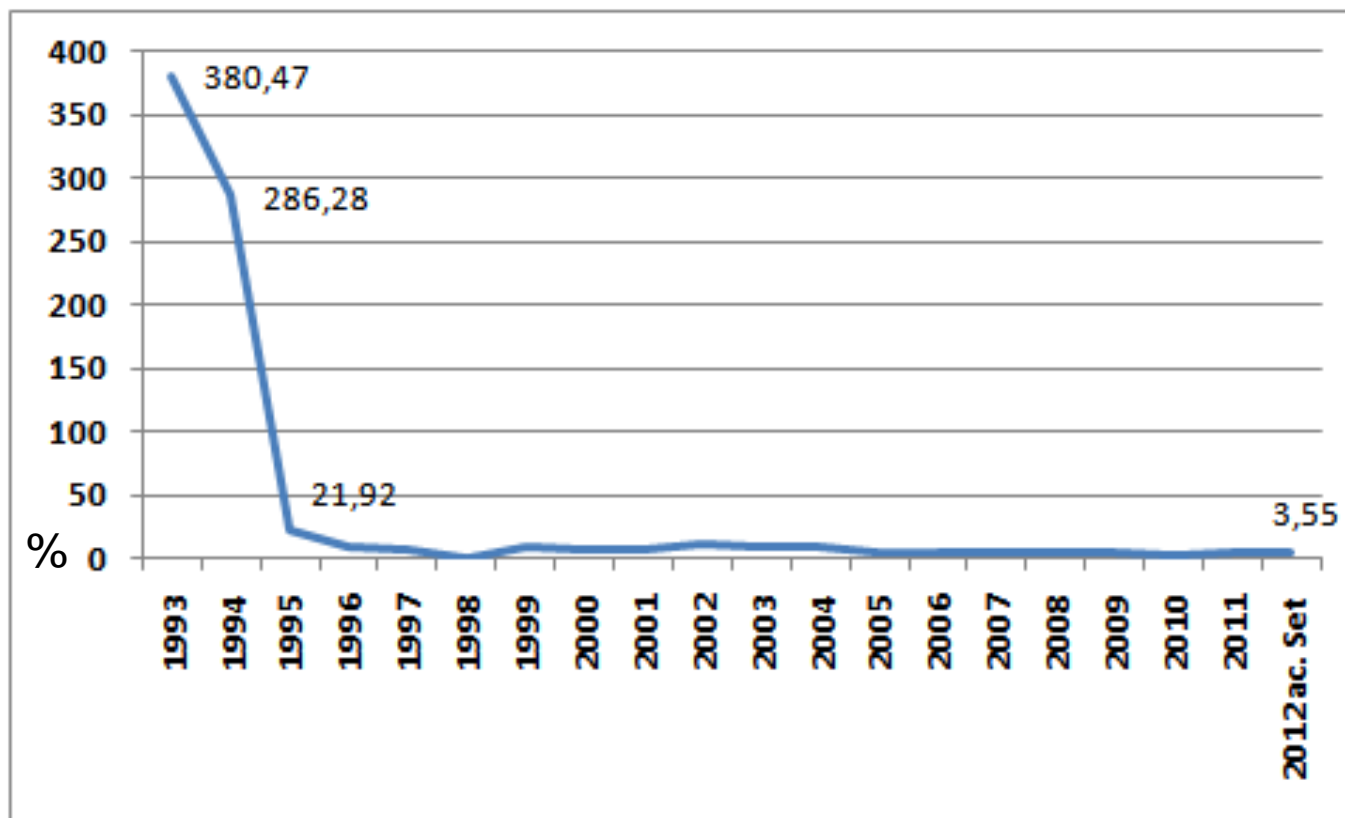
➤ **O Cenário Sócio econômico**

- Estabilidade da moeda
- A Segurança Jurídica no Negócio Imobiliário
- Segurança Pública
- Readequação do trâmite junto ao Poder Público

➤ **A Estabilidade da Moeda**

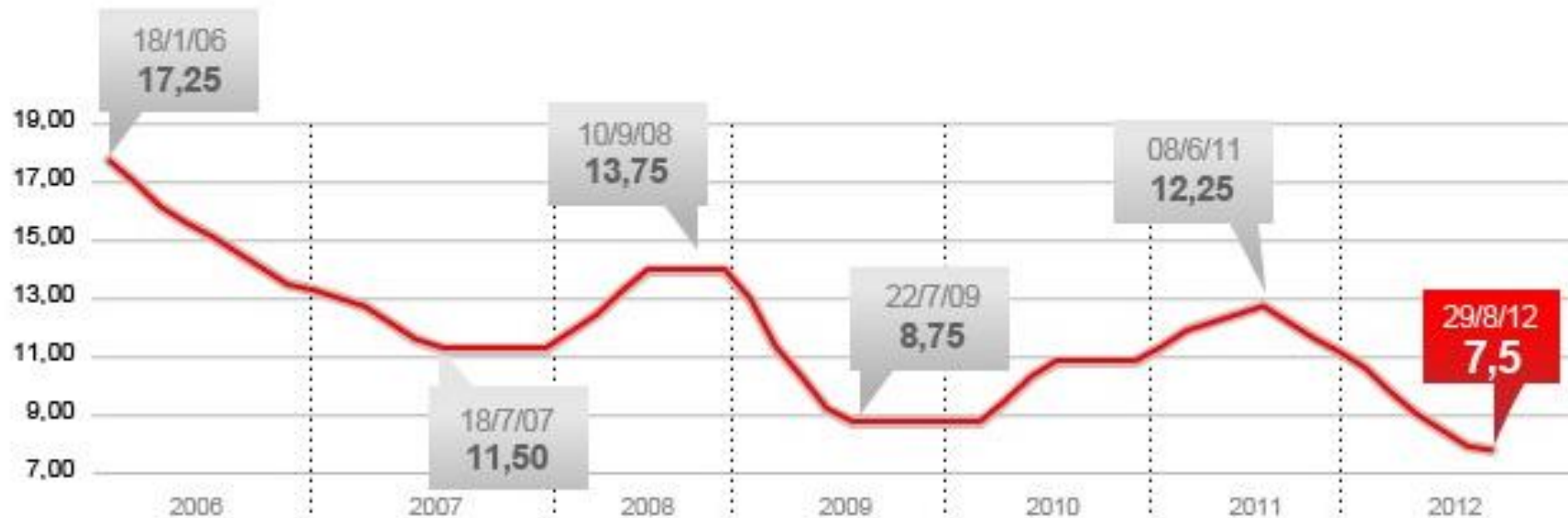
- Plano Real
- A abertura ao mercado externo
- Redução da taxa de Juros

Histórico da Inflação (IPCA) - 1993 a 2012



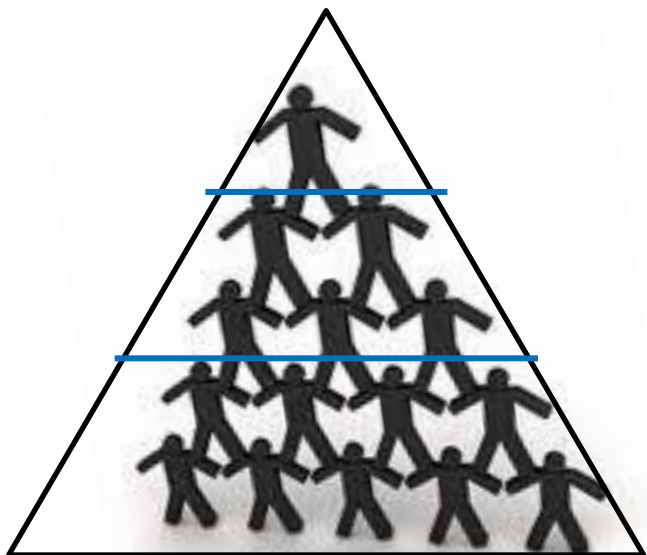
Fonte: www.ipead.face.ufmg.br e www.cmdois.com.br

Evolução da taxa básica de juros – SELIC



Classe Média Mais forte: Da Pirâmide para o Losango!

2005



15%

CLASSE AB

22%

34%

CLASSE C*

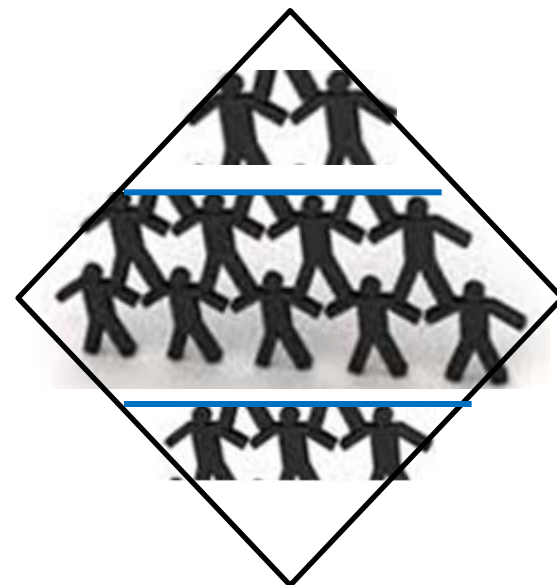
54%

51%

CLASSE DE

24%

2011



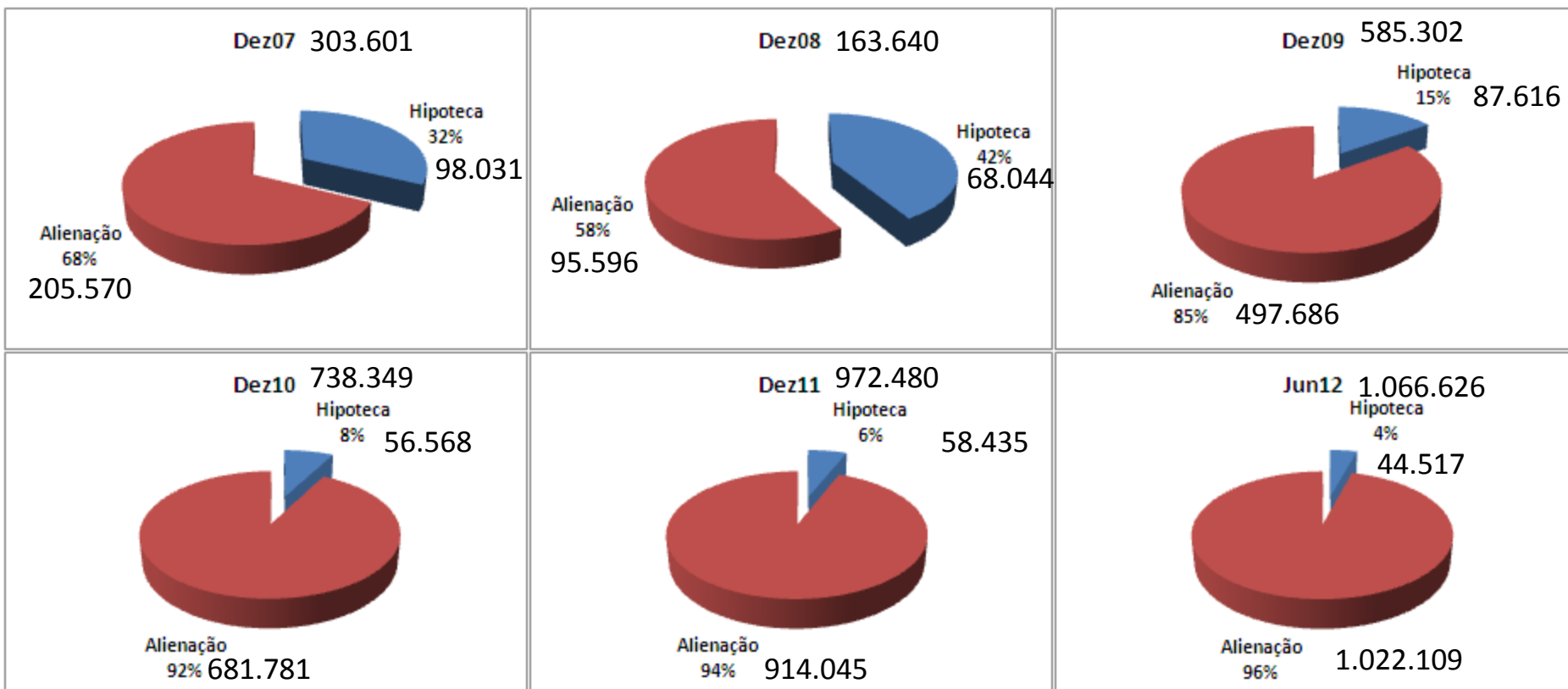
* R\$ 1.800 a R\$ 6.200

➤ **A Segurança Jurídica no negócio Imobiliário**

- Alienação Fiduciária (Lei 9.514/97)
 - Patrimônio de Afetação (Lei 10.931/2004)
 - Regra do Incontroverso (Lei 10.931/2004)
- Lei 4.591/64 alterada e acrescida pelas Leis de 1997 e 2004 impacta em melhores resultados para o Mercado Imobiliário, o que se fez sentir a partir de 2004.

ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA + HIPOTECA

Quantidade de Contratos de Financiamento Imobiliário com recurso da poupança SBPE

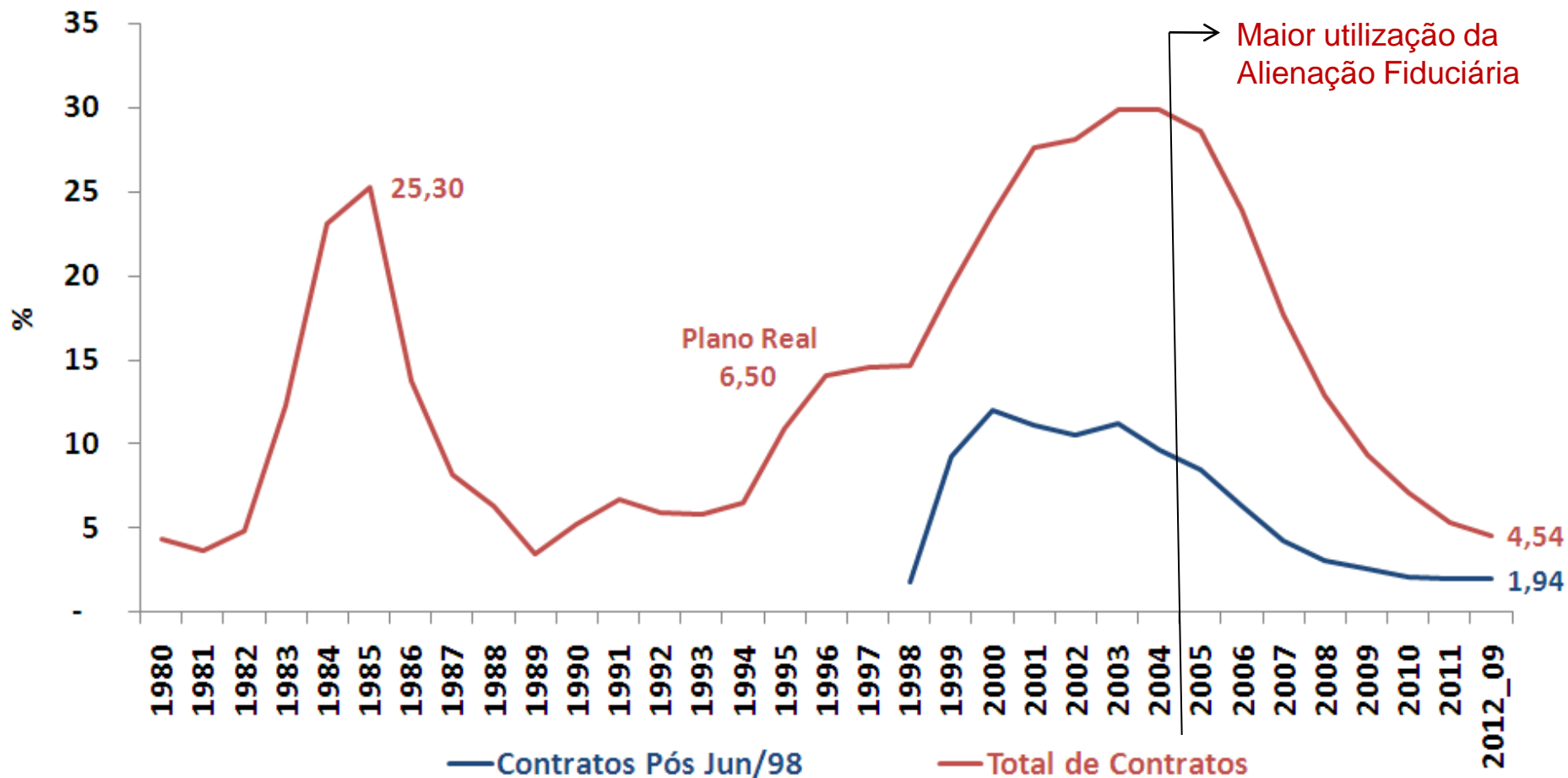


➤ **A segurança Jurídica impactou em:**

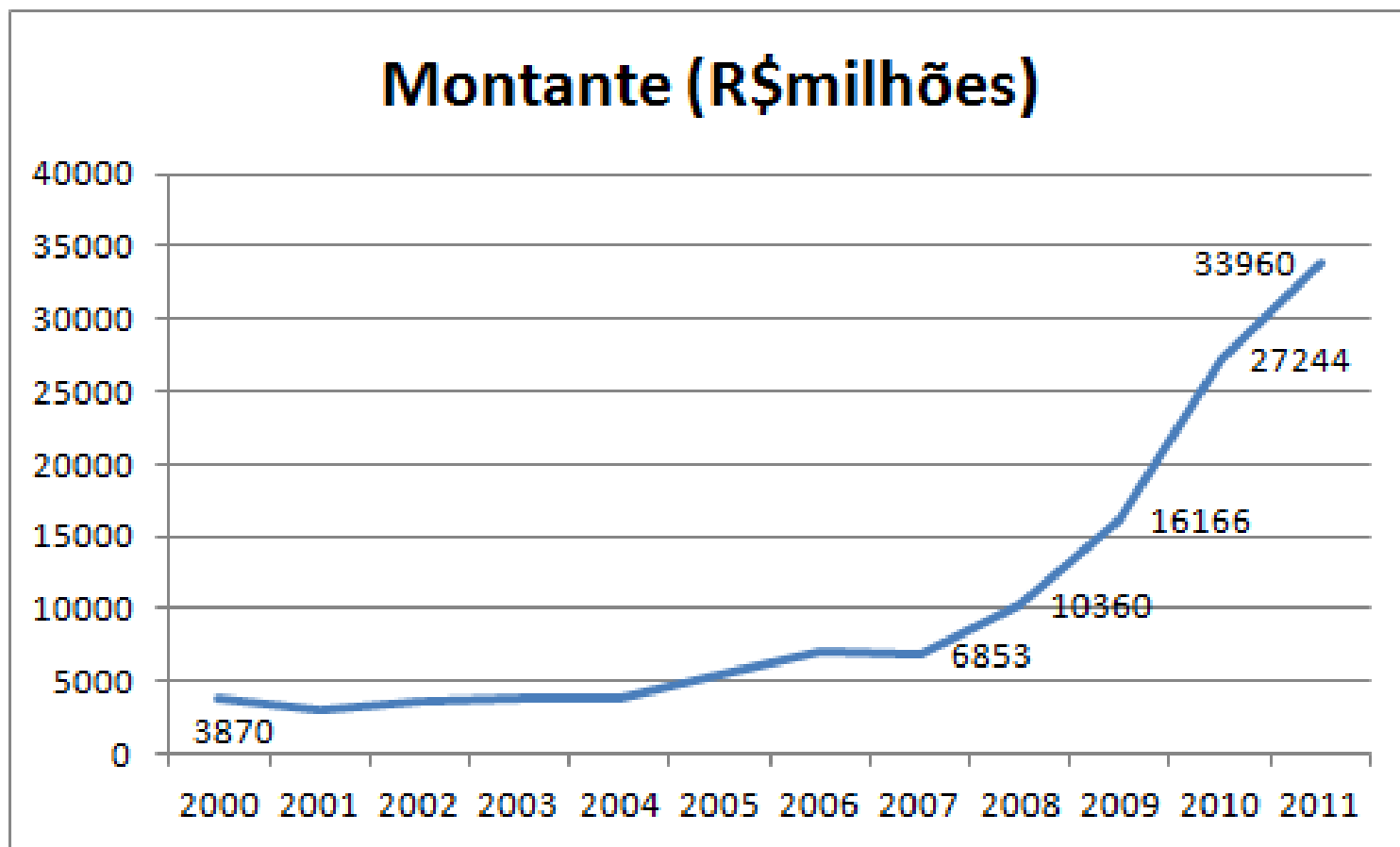
- Redução da Inadimplência
- Aumento no Volume de Financiamentos
- Redução do Déficit Habitacional

SBPE – Índices de Inadimplência

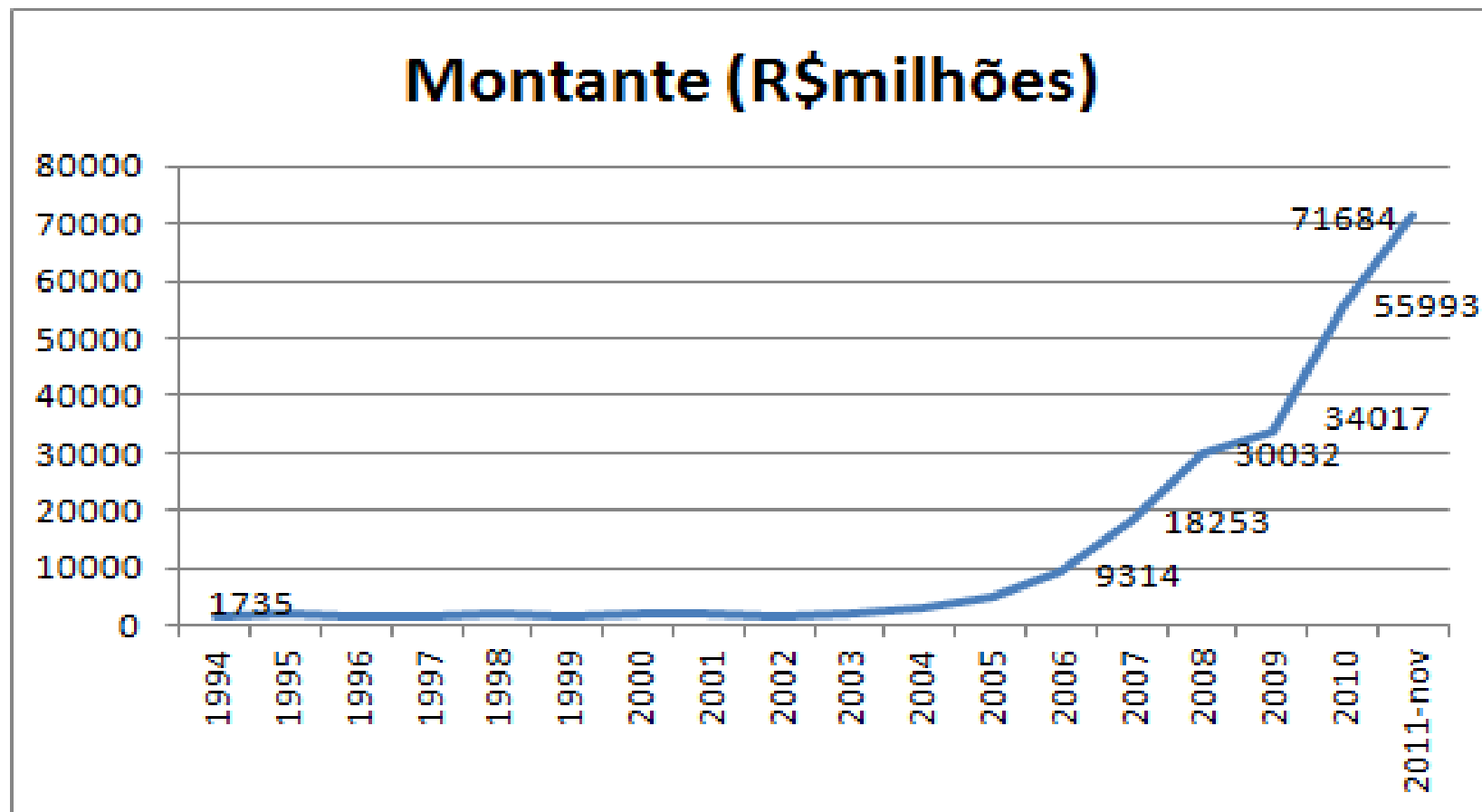
Financiamento Imobiliário com recursos da poupança



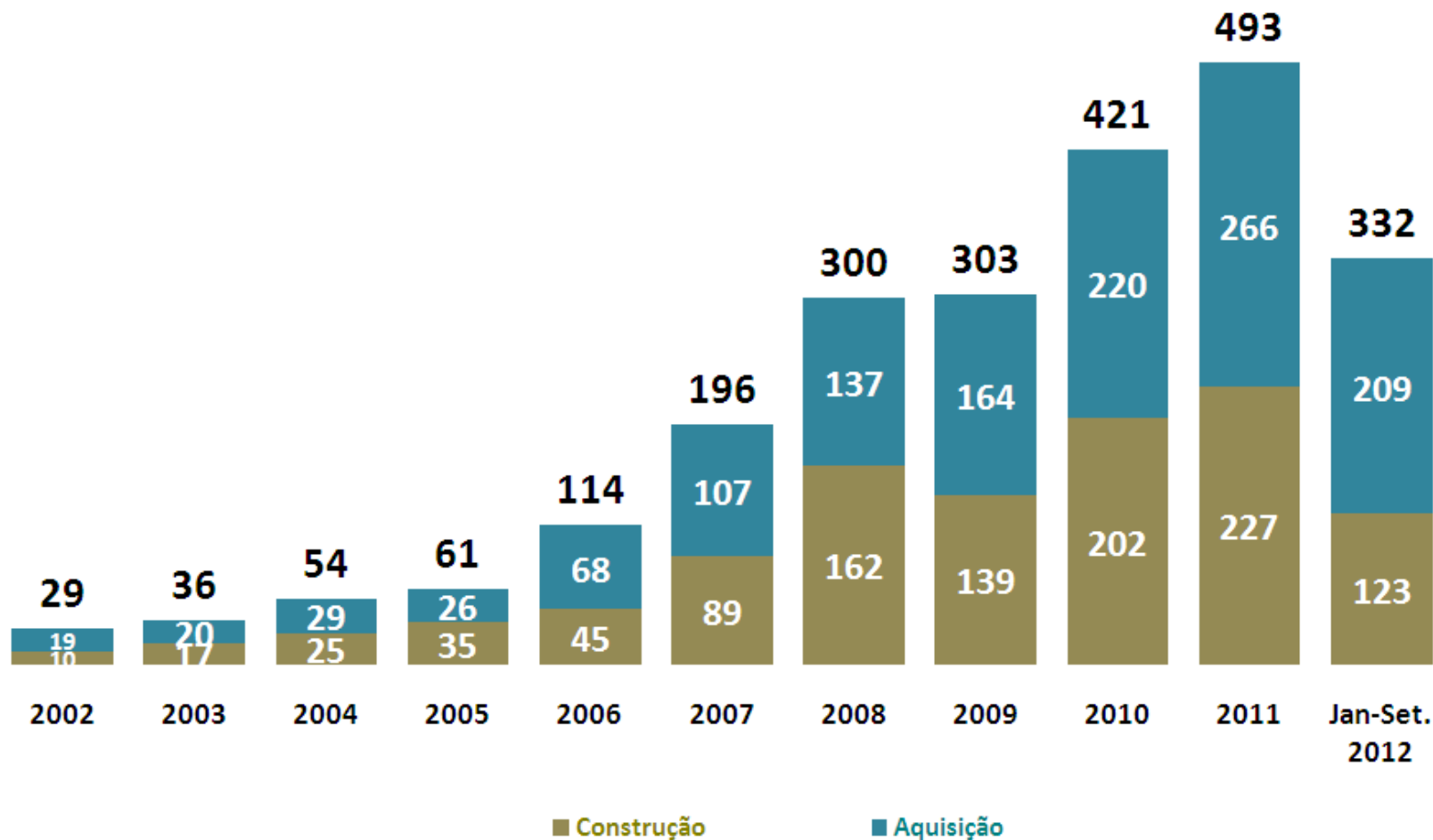
Financiamento Imobiliário concedidos com recursos do FGTS



Financiamento Imobiliário concedidos com recursos do SBPE

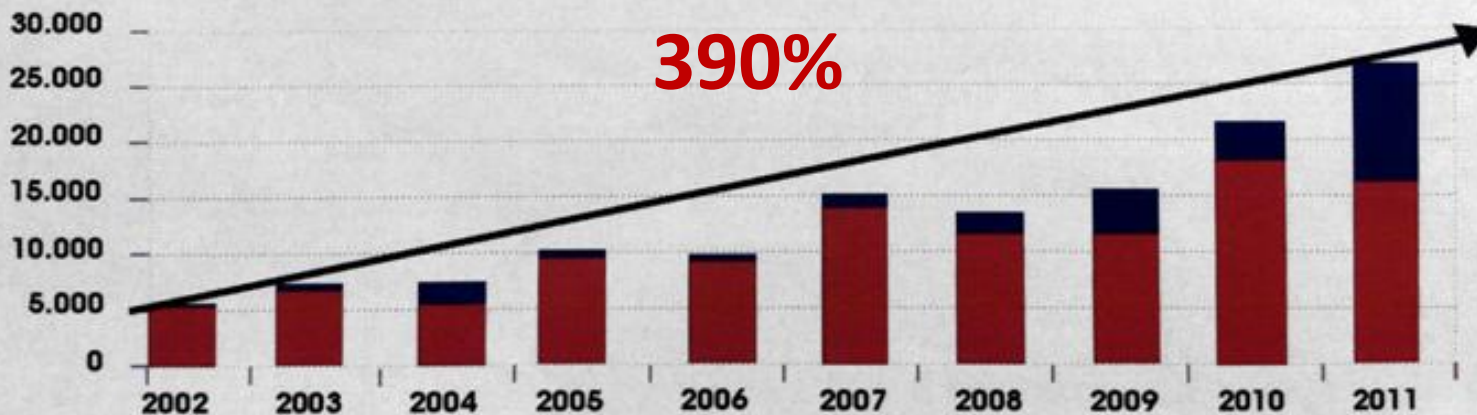


SBPE: Unidades Financiadas – (Mil)



Crescimento do Mercado Imobiliário nos últimos 10 anos

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
RESIDENCIAL	5.058	6.147	5.402	8.917	8.495	13.165	10.582	10.832	16.749	15.080	100.427
COMERCIAL	81	376	1.392	313	340	890	1.992	3.581	3.245	10.117	22.327
Total	5.139	6.523	6.794	9.230	8.835	14.055	12.574	14.413	19.994	25.197	122.754



Residencial Comercial

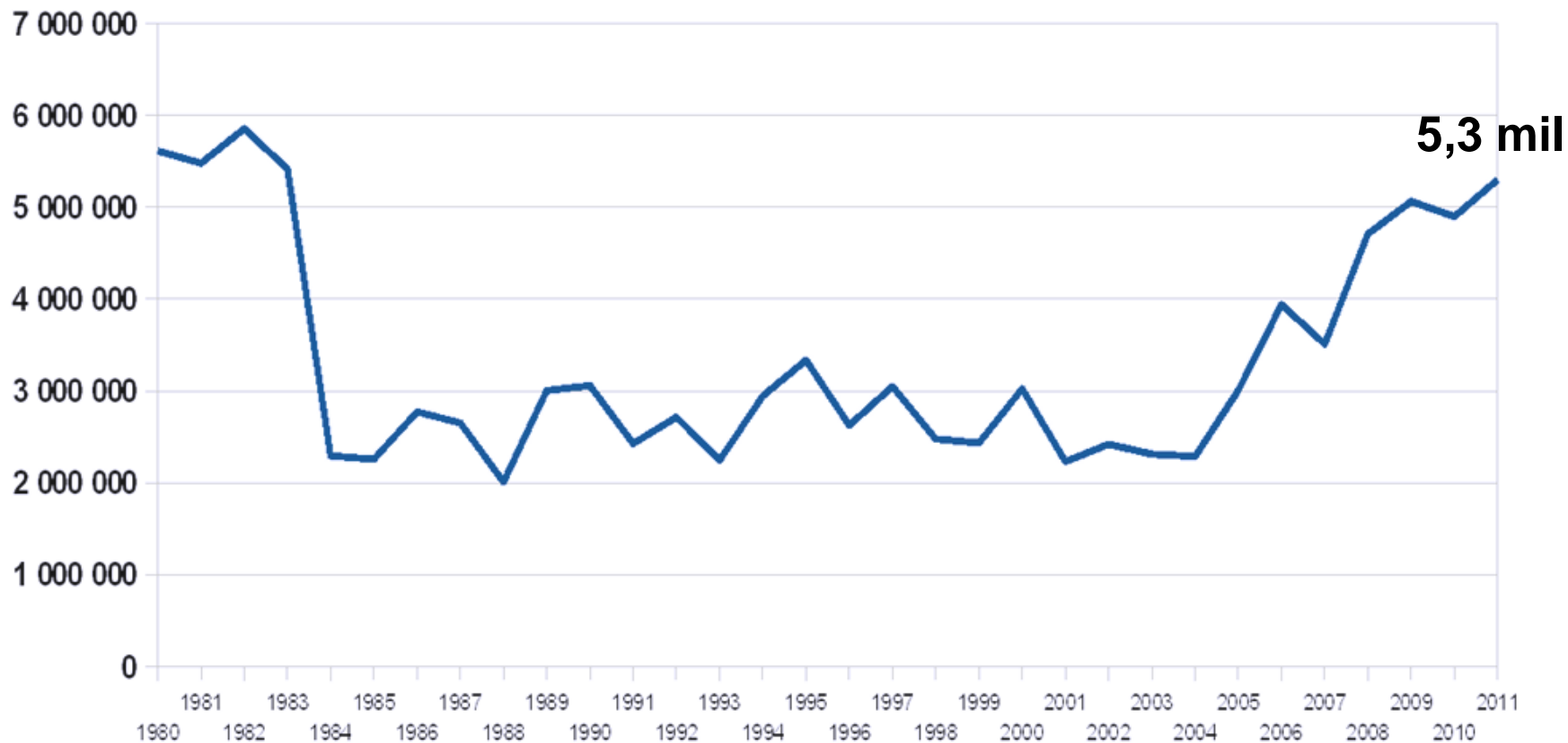
➤ **Segurança Pública**

- A redução da criminalidade urbana, com a nova política governamental e o advento das UPPs, possibilitou o desenvolvimento imobiliário em regiões antes degradadas e que obtiveram níveis de valorização ainda não experimentados.

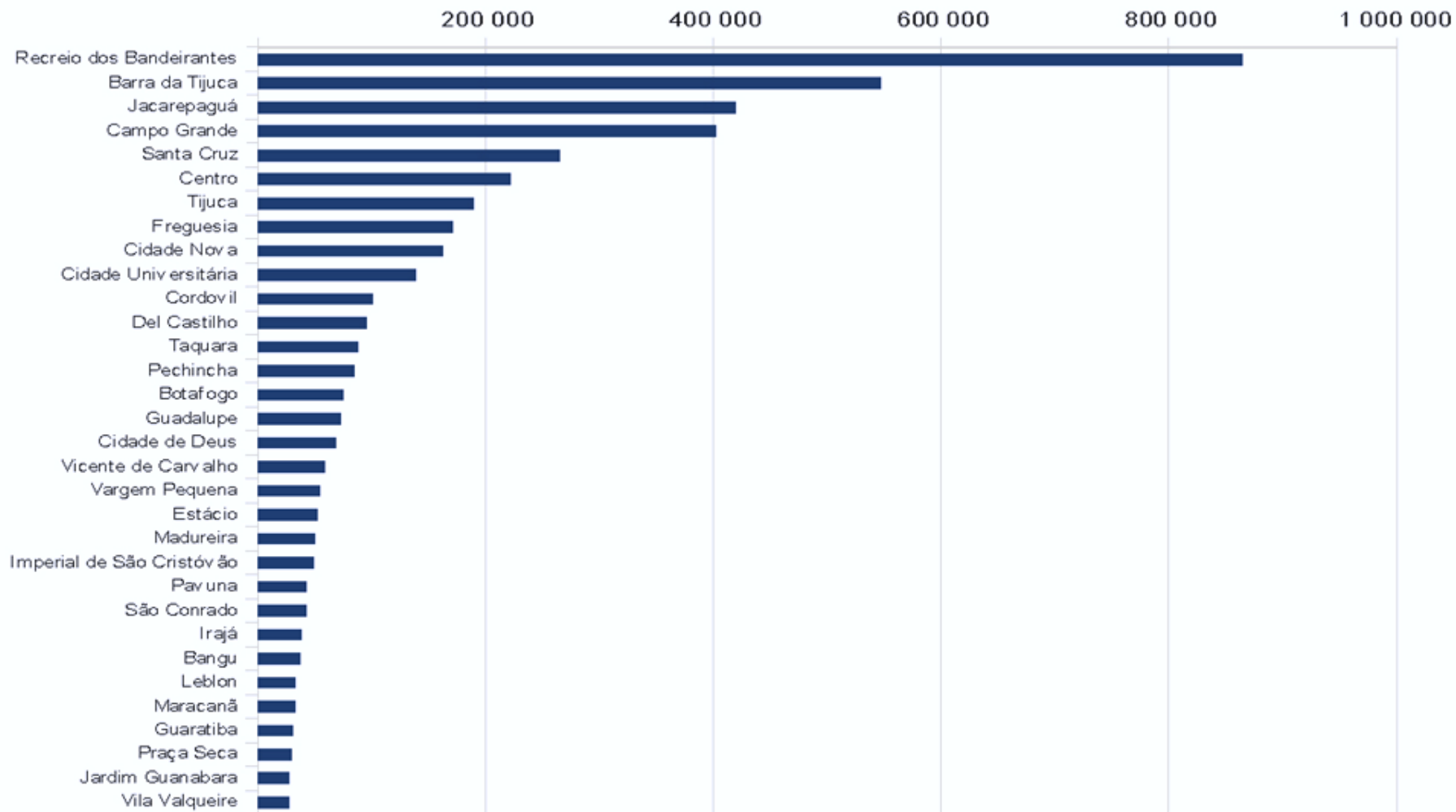
➤ **Readequação do trâmite junto ao Poder Público**

- O engajamento dos Entes Públicos vem propiciando maior agilidade na conclusão dos processos inerentes ao setor.

Evolução da Área Total Licenciada(m²) – 1980-2011



Área Licenciada por bairros – 2011

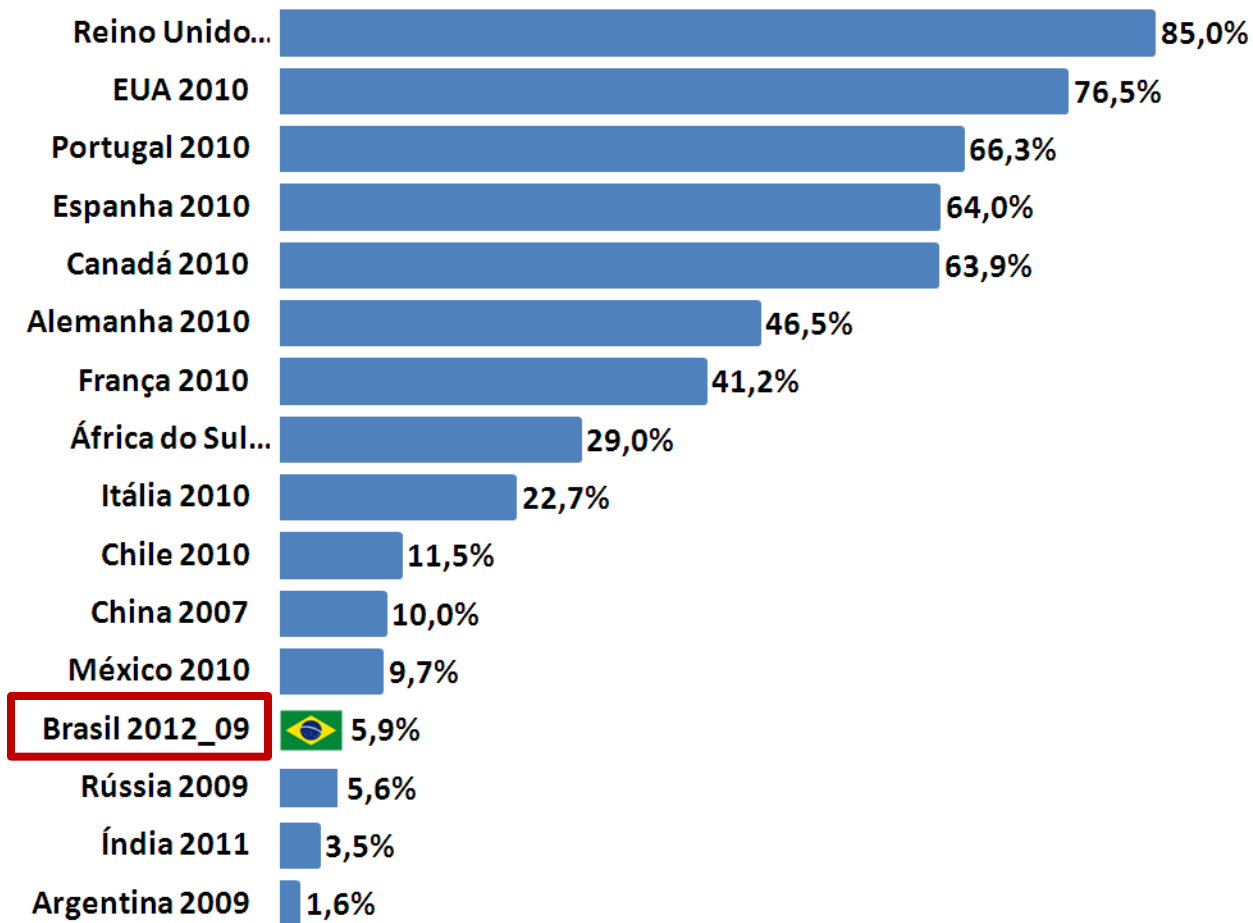


(Bairros com participação igual ou superior a 1% do total)

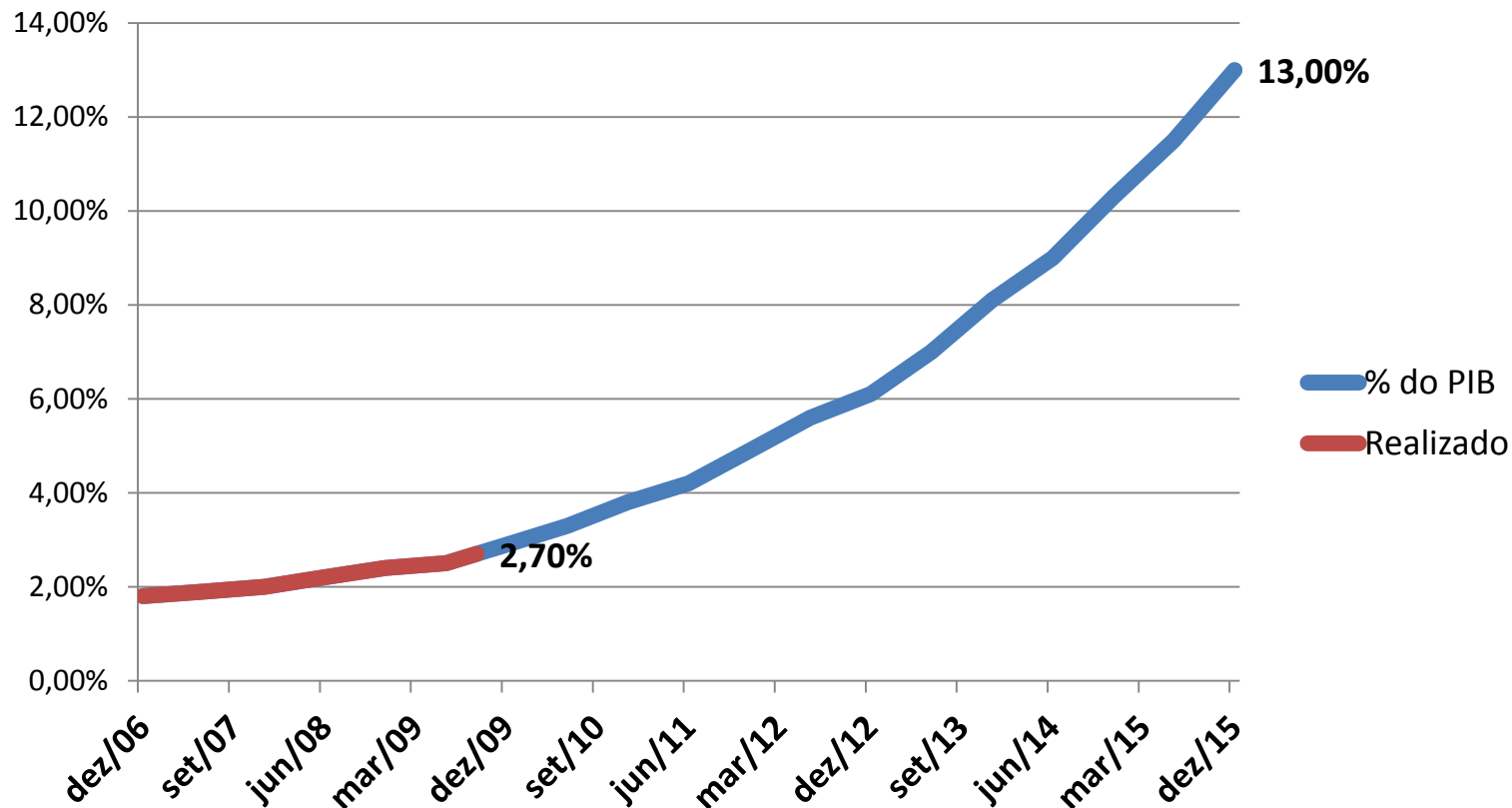
➤ **Perspectivas para o futuro**

- Contribuição do mercado imobiliário para o crescimento do PIB

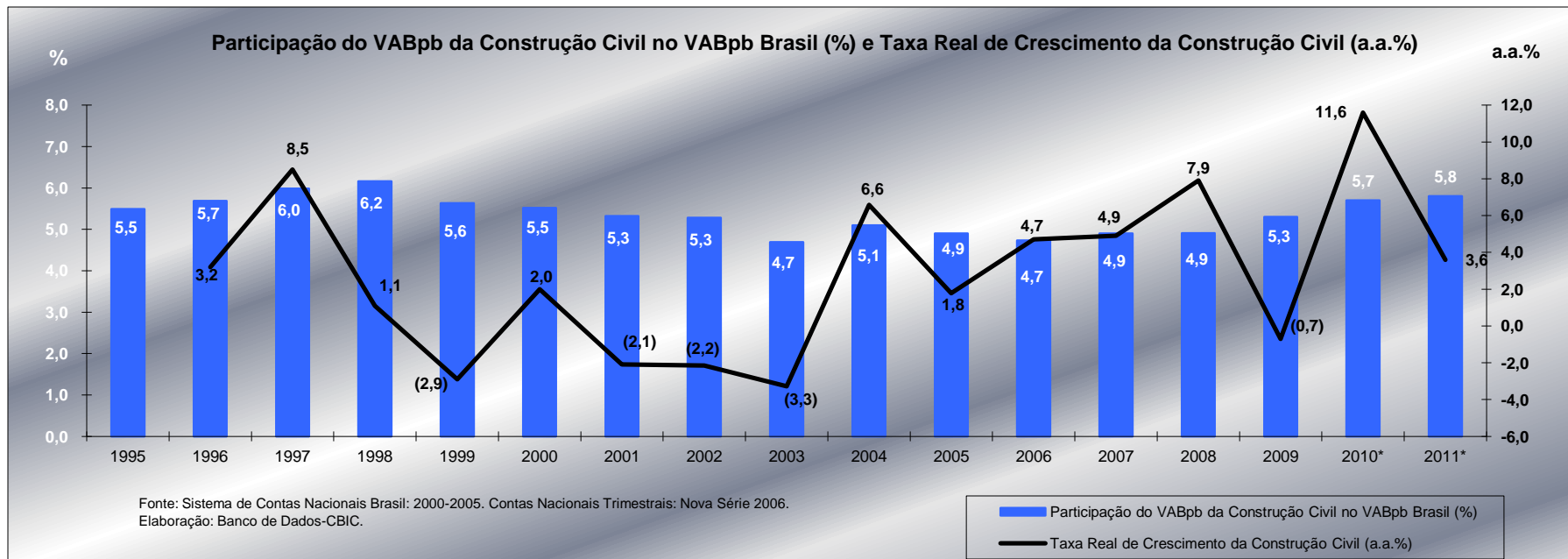
Crédito imobiliário/ PIB %



Crédito Imobiliário SFN em % do PIB



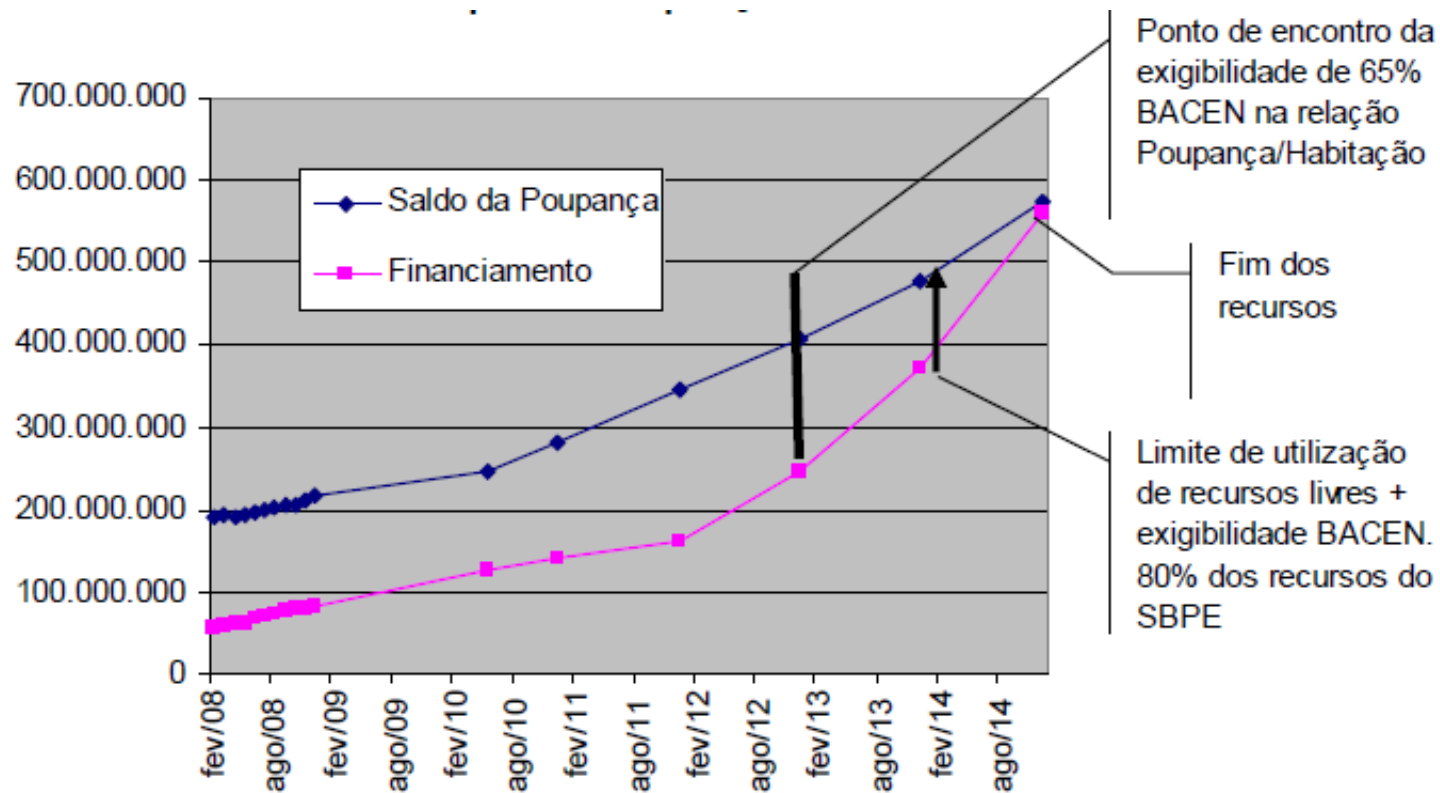
Participação do PIB da Construção Civil no PIB do Brasil (%) e Taxa Real de Crescimento da Construção Civil (a.a.%)



➤ **Perspectivas para o futuro**

- Contribuição do mercado imobiliário para o crescimento do PIB
- **Esgotamento dos recursos da poupança**

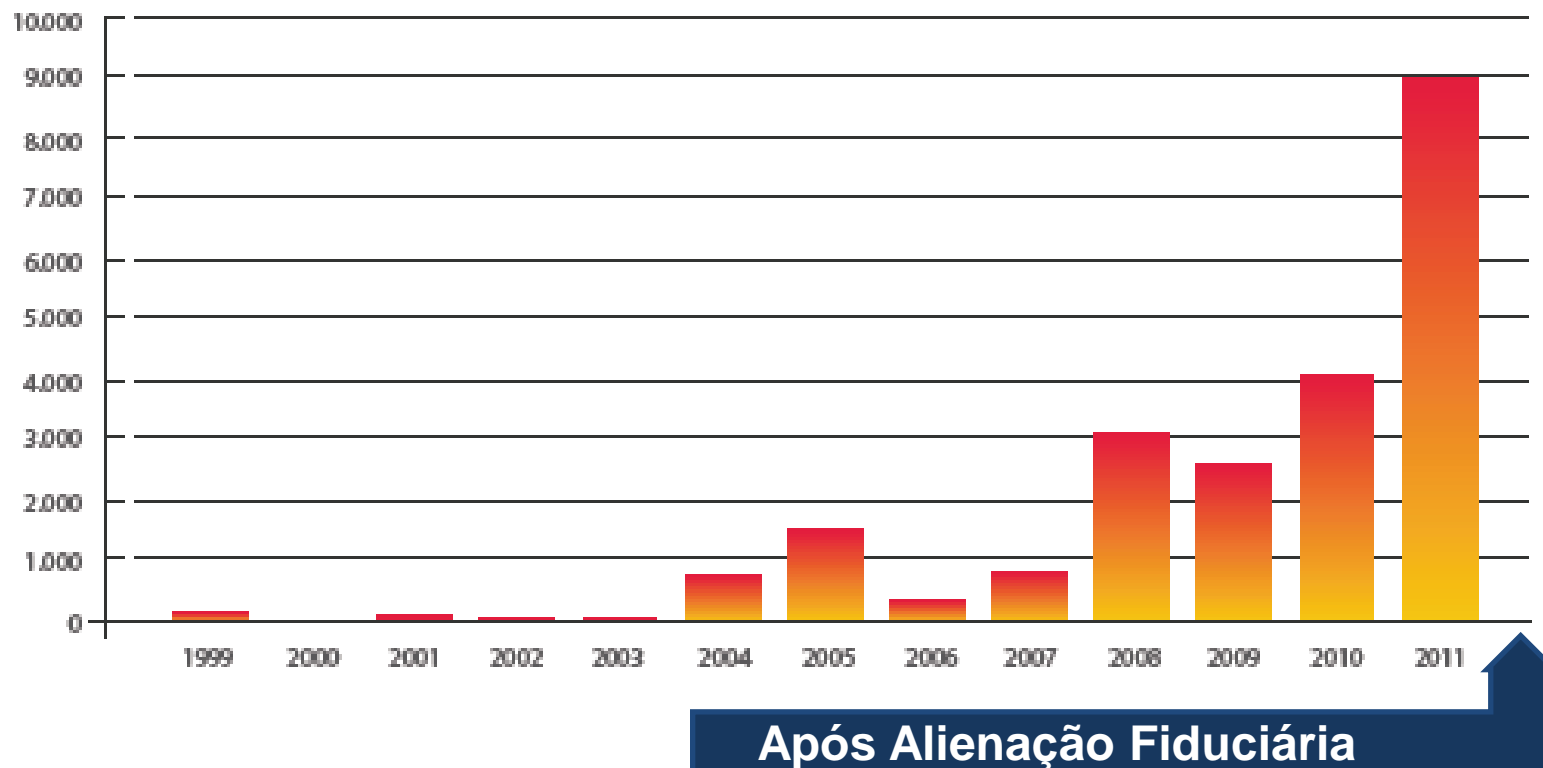
Previsão de estoque de Poupança e Financiamentos do SBPE



➤ **Perspectivas para o futuro**

- Contribuição do mercado imobiliário para o crescimento do PIB
- Esgotamento dos recursos da poupança
- **Criação de novos “fundings”**
 - ✓ Securitização de recebíveis
 - ✓ Fundos imobiliários

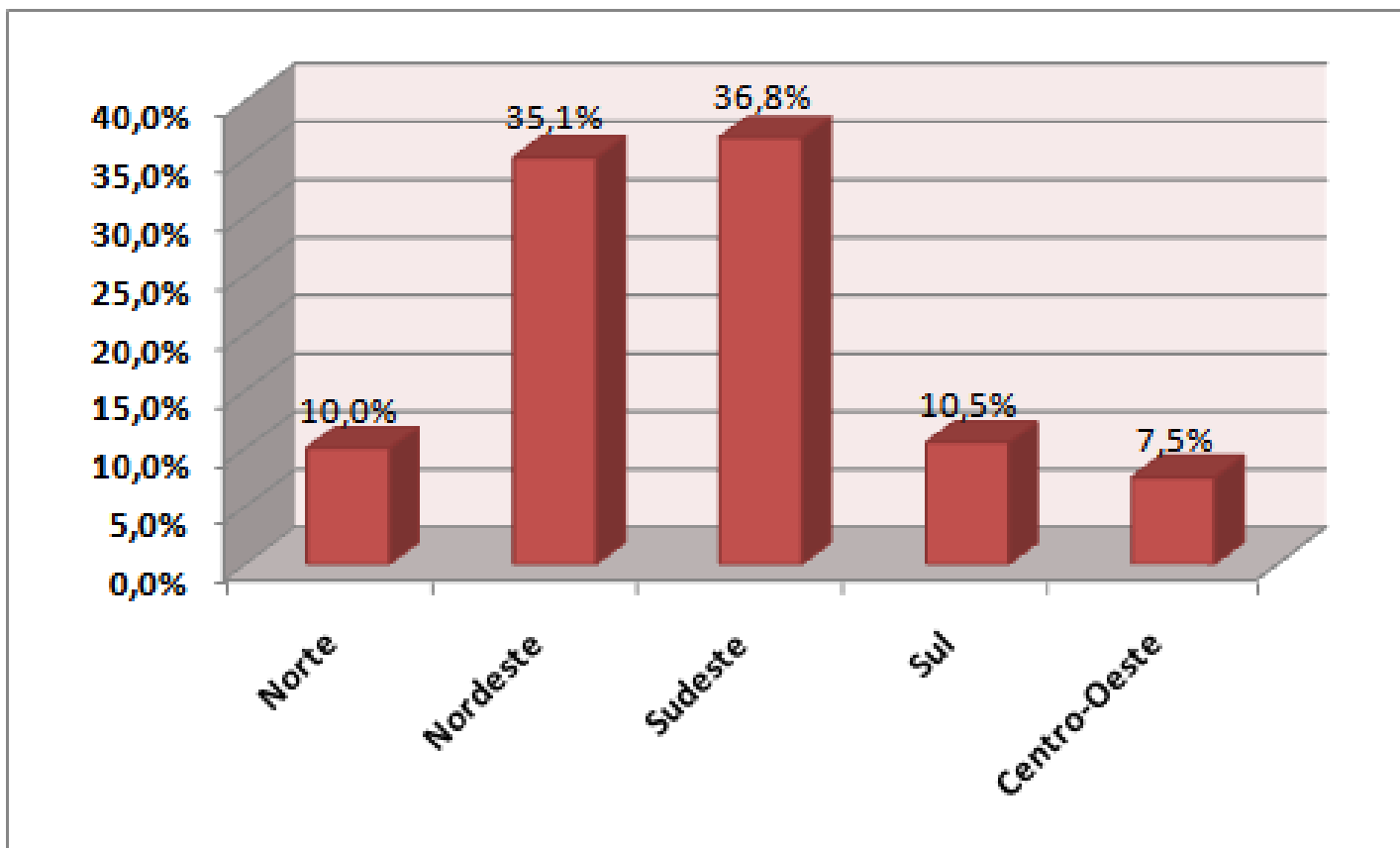
Emissões de securitização lastreadas em crédito imobiliário (em R\$ milhões)



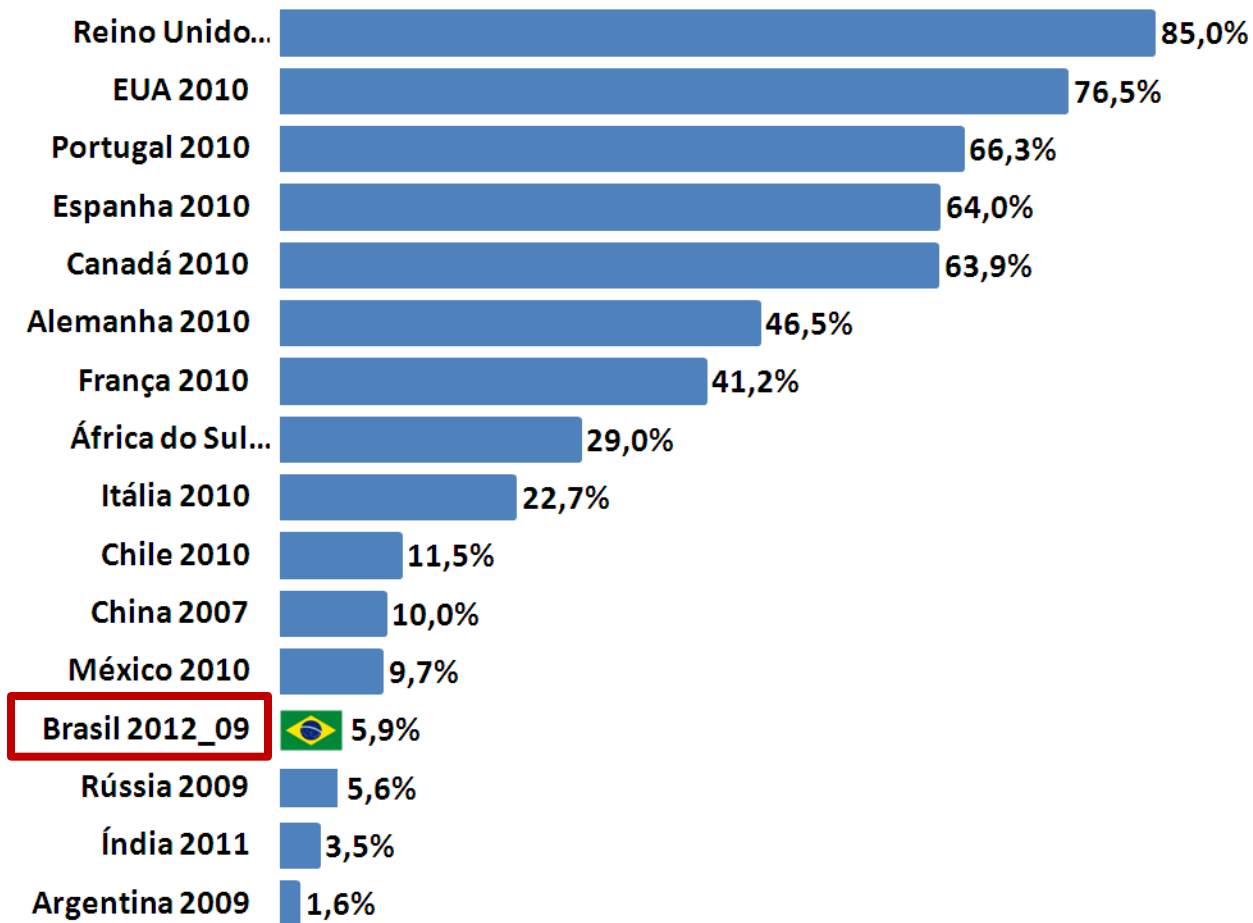
➤ **Perspectivas para o futuro**

- Contribuição do mercado imobiliário para o crescimento do PIB
- Esgotamento dos recursos da poupança
- Criação de novos “fundings”
 - ✓ Securitização de recebíveis
 - ✓ Fundos imobiliários
- **Continuidade ou “Bolha”**

Déficit Habitacional no Brasil



Crédito imobiliário/ PIB %



“Bolha Imobiliária” ???

BRASIL:

- Valorização dos preços dos imóveis
- Grande Déficit Habitacional
- Valor Financiamento Médio → R\$ 173.000,00 (1º semestre 2012)
- % do financiamento em relação ao valor do imóvel → **63,2%**
- Inexistência de hipotecas sobre hipotecas



EUA:

- Baixo Déficit Habitacional
- % do financiamento em relação ao valor do imóvel → **130% a 150%**
- Prática repetitiva de hipotecas sobre hipotecas

OBRIGADO!

João Paulo Rio Tinto de Matos

calcada@calcada.com.br

