



SECOVIS BRASIL

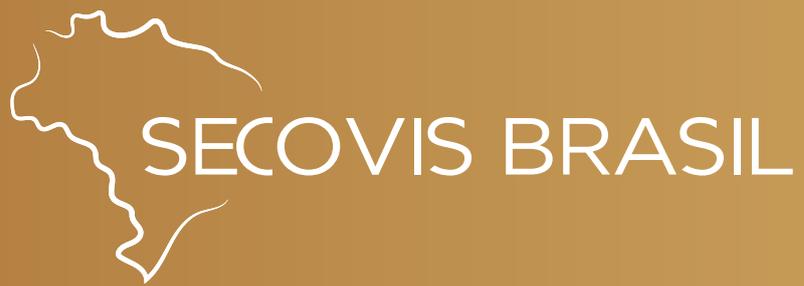
Agenda Legislativa & **Projetos Prioritários** 2023

Comércio e Serviços Imobiliários



Apoio
Institucional





SUMÁRIO

pág.2

1 APRESENTAÇÃO

pág.3

2 CENÁRIO NACIONAL

2.1 População, por região

2.2 Domicílios, por região

2.3 Condição de ocupação dos domicílios (%)

2.4 Déficit habitacional

2.5 Arrecadação de impostos

- IPTU

- ITBI

pág.6

3 SETOR DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

3.1 Ambiente de negócios

- Empresas e atividades imobiliárias

- Reforma tributária e o impacto na atividade imobiliária

3.2 Condomínios Edilícios

- O que são Condomínios Edilícios?

- Condomínios e funcionários, por região

- Arrecadação anual, por região

- Condomínios em números

- Projetos de Lei prioritários

3.3 Desenvolvimento urbano

- Loteamentos em números

- Medida provisória do novo marco do saneamento básico

3.4 Locação urbana

- Locação em números

- A contribuição da lei com o atual mercado da locação

- Projetos de Lei prioritários

3.5 Incorporação e comercialização de imóveis

pág.27

4 REPRESENTANTES DO SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS



APRESENTAÇÃO

Os Secovis – Sindicatos da Habitação – estão presentes em 18 Estados e no Distrito Federal. A representação patronal alcança as empresas de comércio e serviços de bens imobiliários e os condomínios. Entidades sólidas que dão voz aos representados, compreendem suas demandas, atuam na defesa de seus interesses e são indutoras do conhecimento e inovação. As últimas décadas foram marcadas pelo dinamismo do setor que apresentou resultados representativos no cenário econômico brasileiro, com grande contribuição para formação do PIB do país. Neste momento, o cenário de mudanças abre oportunidades para o enfrentamento de questões estratégicas, incluindo avanços em políticas públicas e incentivos para a habitação nacional. Além do acompanhamento das legislações que podem afetar o setor, é oferecida uma gama cada vez mais abrangente de serviços especializados para empresas e condomínios. Somado ao cumprimento de prerrogativas específicas, atuam na defesa do equilíbrio do binômio capital-trabalho e em prol do fortalecimento institucional da categoria, com serviços e atividades diversas: negociações coletivas de trabalho, Corte de Mediação e Arbitragem, assistência social e ações de prevenção em saúde ocupacional, educação corporativa, eventos, consultoria jurídica, microcrédito, parcerias internacionais, portal de imóveis, publicações, entre outros. As associações civis do setor imobiliário se aliam e reforçam cada vez mais o conceito de atuação colaborativa. Os Secovis, juntamente com a Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo (AABIC-SP), Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis (ABADI),

Associação das Administradoras de Imóveis do Ceará (AADIC), Associação Brasileira do Mercado Imobiliário – ABMI, Rede Avançada de Locação (RAL) e Rede de Locações Catarinense (RELOCA) se transformam em instrumento de manifestação da sociedade com posicionamento das proposições legislativas. As entidades também se estruturam em uma rede nacional, a Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI), órgão integrante da estrutura da Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC). Nesse colegiado são debatidas, juntamente com outras associações empresariais do setor, questões de elevado impacto e interesse nacional, o que permite manter os representados informados e participativos das decisões que tenham relação com o setor.

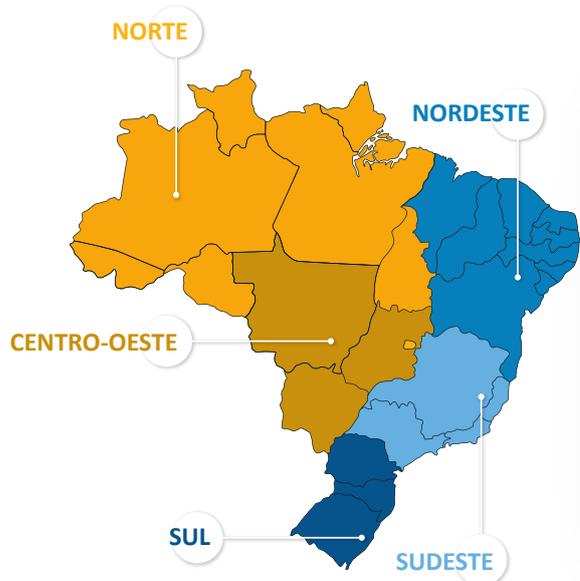
A quarta edição da Agenda Legislativa e Projetos Prioritários tem o objetivo de apresentar dados do setor de comércio e serviços imobiliários, indicadores do mercado nacional agrupados por região, temas prioritários que afetam o ambiente de negócios, condomínios edilícios, desenvolvimento urbano, locação urbana, incorporação e comercialização imobiliária além das principais proposições legislativas com posicionamento.

São muitos desafios que exigem a colaboração de todos para que possamos construir um Brasil mais competitivo com a melhoria do ambiente de negócios e mais geração de empregos, impulsionando o crescimento econômico associado ao aumento da qualidade de vida da população. Neste cenário, a atuação dos Secovis do Brasil se torna ainda mais relevante.



2.1 População, por região

Estimativa da população residente no Brasil (Jul/2021)



Região	Municípios	População
Região Norte	450	18.906.962
Região Nordeste	1.794	57.667.842
Região Sudeste	1.668	89.632.912
Região Sul	1.191	30.402.587
Região Centro-Oeste	467	16.707.336
TOTAL	5.570	213.317.639

Fonte: IBGE. Diretoria de Pesquisas - DPE

2.2 Domicílios, por região

Tipo de domicílio (em mil)

Região	Apartamento	Casa	TOTAL ⁽¹⁾
Região Norte	359	5.035	5.410
Região Nordeste	1.656	17.276	18.959
Região Sudeste	6.104	25.322	31.519
Região Sul	1.645	9.325	10.946
Região Centro-Oeste	514	5.033	5.561
TOTAL	10.278	61.991	72.395

Fonte: IBGE – Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios Contínua 2019

2.3 Condição de ocupação dos domicílios (%)

Região	Próprio (quitado)	Próprio (em pgtº)	Alugado	Cedido	Outra condição	TOTAL
Região Norte	74,1	2,3	13,2	10,3	0,1	100,0
Região Nordeste	73,6	3,1	15,0	8,2	0,1	100,0
Região Sudeste	62,3	7,5	20,8	9,1	0,3	100,0
Região Sul	66,5	8,3	17,4	7,5	0,3	100,0
Região Centro-Oeste	57,6	8,0	23,0	11,0	0,4	100,0

Fonte: IBGE – Pesquisa Nacional por Amostras de Domicílios Contínua 2019

2.4 Déficit habitacional

Tipo do Déficit	Centro-Oeste	Nordeste	Norte	Sudeste	Sul	TOTAL GERAL	%
Cômodos	12.712	25.841	15.263	38.211	4.942	96.968	1,7%
Domicílios Improvisados	54.621	329.196	160.136	197.814	43.969	785.736	13,4%
Domicílios Rústicos	42.893	304.874	150.176	82.453	116.454	696.849	11,9%
Famílias conviventes	81.744	423.577	242.944	422.934	90.208	1.261.407	21,5%
Ônus excessivo com aluguel	280.132	695.477	151.120	1.545.710	363.299	3.035.739	51,7%
TOTAL GERAL	472.102	1.778.964	719.638	2.287.121	618.873	5.876.699	100%
%	8,0%	30,3%	12,2%	38,9%	10,5%	100%	

Fonte: Fundação João Pinheiro - 2019

2.5 Arrecadação de impostos

IPTU

Região	Arrecadação (em R\$ mil)
Sudeste	R\$39.032.905,60
Sul	R\$8.620.450,60
Norte	R\$1.135.923,70
Nordeste	R\$5.135.272,40
Centro-Oeste	R\$3.356.615,40
TOTAL	R\$57.281.167,70

Fonte: Anuário Multi Cidades - Finanças dos Municípios do Brasil - 2021

ITBI

Região	Arrecadação (em R\$ mil)
Sudeste	R\$11.907.585,50
Sul	R\$4.254.490,40
Norte	R\$478.689,10
Nordeste	R\$1.944.206,90
Centro-Oeste	R\$1.738.934,80
TOTAL	R\$20.323.906,70

Fonte: Anuário Multi Cidades - Finanças dos Municípios do Brasil - 2021

3

SETOR DE SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

3.1 Ambiente de negócios

• Empresas e atividades imobiliárias

Região	Empresas	Funcionários	Média por Região
Norte	3.437	19.234	5,6
Nordeste	20.646	109.239	5,3
Sudeste	105.021	490.767	4,7
Sul	47.443	180.397	3,8
Centro-Oeste	13.440	53.054	3,9
TOTAL	189.987	852.691	4,5

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego - RAIS - Dez/21



Região	Arrecadação ANUAL (Salário + Encargos)
Norte	R\$679.447.548,91
Nordeste	R\$3.284.192.262,78
Sudeste	R\$25.272.159.937,63
Sul	R\$7.191.782.347,81
Centro-Oeste	R\$2.610.880.871,87
TOTAL	R\$39.038.462.969,00

Reforma Tributária e o impacto na Atividade Imobiliária

Importante e necessária, a Reforma Tributária precisa assegurar competitividade e o crescimento do país. Majorar impostos de um setor em detrimento de outros é muito prejudicial não só para os setores mais produtivos da economia, como para toda a sociedade. Neste cenário, é imprescindível buscar o equilíbrio.

O setor de serviços responde por quase 70% do PIB nacional e 37% dos empregos no Brasil. Mesmo ainda sob os efeitos da pandemia, em 2022, as atividades responderam por 55% dos empregos formais criados no país.

Caso a Reforma Tributária institua uma alíquota de 25% para o IVA (Imposto sobre Valor Agregado), estima-se o aumento de até 188% da carga de impostos, sendo que as maiores onerações podem incidir sobre aluguel de imóveis, conforme projeção elaborada pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC)*.

O setor de comércio e serviços imobiliários pode ser onerado com mais de 140% de aumento de carga tributária, segundo o mesmo estudo. A atividade de compra, venda e aluguel de imóveis próprios pode sofrer aumento de 143% e a atividade de intermediação na compra, venda e aluguel de imóveis alcançaria 142,4% de aumento.

O aumento da base de contribuintes, a real simplificação e a manutenção da carga tributária setorial seriam premissas básicas para a Reforma Tributária, segundo estudos elaborados pela Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC).

O aumento da base de arrecadação gera: (i) desoneração do pagador de impostos; (ii) diminuição da carga tributária individual; e (iii) consequente melhora do ambiente tributário.

Vale destacar que a unificação de vários tributos combinada com a diminuição das obrigações acessórias resulta na melhoria do ambiente de negócios.

A atividade imobiliária não se equipara a nenhuma outra atividade realizada para produção de bens e consumo, e por conta disso, há necessidade de um tratamento adequado ao setor. A manutenção da carga precisa ser setorial, não basta ser global. Não há espaço para majorar a carga tributária!

Importante reforçar que o regime diferenciado não se confunde com o regime especial ou favorecido. No último, há menor incidência relativamente ao regime normal (regimes benéficos); já no regime diferenciado o modelo de cobrança poderá diferir do normal, o que não significa que sejam mais benéficos. É o caso, por exemplo, das operações com combustíveis, lubrificantes e produtos do fumo, serviços financeiros e o regime específico para a tributação de incorporações. O modelo se justifica pela diversidade do mercado com atividades que envolvem aluguéis, venda direta, incorporações, aquisições por pessoas físicas e jurídicas, imóveis comerciais e residenciais, etc. Nos países da União Europeia recomenda-se a isenção ampla dos serviços imobiliários, seja da venda ou locação, seja imóvel de finalidade residencial ou não residencial, além da possibilidade de se tributar a operação com garantia de creditamento amplo.

Reforma Tributária e o impacto na Atividade Imobiliária

Considerando que o tema Reforma Tributária tem ocupado espaço relevante no Congresso Nacional nos últimos anos, a importância do setor produtivo e seus efeitos benéficos para a cadeia da habitação em prol da redução do déficit habitacional, recomenda-se fortemente a manutenção do regime diferenciado de tributação para o mercado imobiliário: o Regime Especial de Tributação (RET).

Considerando a criação do IBS/CBS, identificamos os potenciais impactos negativos para a atividade imobiliária: (i) aumento de carga tributária para o setor de serviços; (ii) alíquota poderá atingir 25% ou mais; (iii) insuficiência de créditos (folha, terreno, IPTU, taxas, etc); (iv) incertezas de crédito sobre custos e despesas já incorridos; e (v) inviabilização de veículos centralizadores de arrecadação.

Para a atividade de locação de bens imóveis, somam-se outras questões, como: (i) tratamento não isonômico entre empreendimentos antigos e novos empreendimentos; (ii) violação à neutralidade em relação ao mercado financeiro (15%); (iii) incidência IBS sobre locação em contraposição ao entendimento do STF (não incidência do ISS); e (iv) riscos de potenciais conflitos com locatários em decorrência da transferência da carga fiscal do IBS/CBS.

No caso da administração de imóveis de terceiros, saltam outras questões preocupantes, como: (i) ausência de crédito sobre folha; (ii) incompatibilidade do sistema atual; e (iii) empresas no Simples Nacional poderão ser forçadas a sair do regime.

O setor de loteamentos e desenvolvimento urbano, cuja função e atuação ocorre em substituição ao Poder Público em relação ao seu dever constitucional de proporcionar desenvolvimento urbano para a sociedade, de forma ambiental e socialmente sustentável, encontra-se em situação especialmente sensível, em razão de suas margens e taxas internas de retorno substancialmente reduzidas, incapazes de absorver mais um aumento da carga tributária.

Neste cenário, encaminhamos as seguintes sugestões: (i) garantia de transparência na Reforma Tributária com apresentação de estudos e análises que demonstrem a alíquota escolhida, mantendo-se a premissa da carga setorial; (ii) manutenção da regra de não cumulatividade plena nos projetos de Reforma Tributária; e (iii) criação de alíquotas setoriais diferenciadas para os setores que possuem realidades distintas, principalmente no que se refere aos insumos e créditos possíveis, como é o caso das atividades imobiliária.

*<https://reformatributaria.cnc.org.br>



3.2 Condomínios edilícios

• O que são condomínios edilícios?

Condomínio é uma forma de exercício do direito de propriedade, na qual mais de uma pessoa exerce, em conjunto, o seu domínio (isto é, a sua propriedade). No condomínio edilício, os condôminos exercem simultaneamente a propriedade sobre partes privativas (que apenas cabem a eles) e sobre partes comuns (que pertencem a todos), sendo a propriedade representada por frações ideais (isto é, porcentagens) do terreno. Diante disso, é válido destacar que o condomínio não possui personalidade jurídica, não sendo uma pessoa independente, mas sim um ente composto por todos os proprietários.



3.2 Condomínios edilícios

• Condomínios e funcionários, por região

Região	Condomínios	Funcionários	Média por Região
Norte	2.584	16.851	6,5
Nordeste	24.927	135.049	5,4
Sudeste	124.857	493.688	4,0
Sul	60.564	143.232	2,4
Centro-Oeste	11.811	55.949	4,7
TOTAL	224.743	844.769	3,8

Fonte: Ministério do Trabalho e Emprego - RAIS - Dez/21

• Arrecadação anual, por região

Região	Arrecadação ANUAL Salário + Encargos
Norte	R\$553.055.985,28
Nordeste	R\$3.985.873.690,97
Sudeste	R\$22.661.457.288,09
Sul	R\$5.452.693.194,44
Centro-Oeste	R\$2.024.028.543,40
TOTAL	R\$34.677.108.702,18

Condomínios em números

Condomínios**224.743****Média de
Unidades****35****Média de
Moradores****3.0****Taxa
Condominial****R\$ 490****Unidades em
Condomínios****7.866.005****População em
Condomínios****23.598.015****Faturamento com
Taxa Condominial
(anual)****R\$46.252.109.400****> PIB****5 ESTADOS BRASILEIROS**
Sergipe, Tocantis, Amapá, Acre
e Roraima**Taxa de Atraso da
Cota Condominial****11.0%**

• Gasto (%) por rubrica

Pessoal**42.0%****Água****21.8%****Luz****10.2%****Manutenção****26.0%**

📌 Projetos de Lei prioritários

Projeto de Lei • **contrário** PL 1142/2022

Autoria: Túlio Gadêlha - REDE/PE

Assunto: Institui adicional de periculosidade ao salário da profissão de porteiro.

Último andamento: Aguardando a designação de relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: O projeto sustenta-se na premissa de que o aumento da criminalidade e a deficiência da segurança pública torna o porteiro verdadeiro “segurança patrimonial dos edifícios e dos respectivos usuários”. Os porteiros, no entanto, possuem como principais atribuições a realização do controle de acesso e saída aos edifícios, o monitoramento do fluxo de pessoas e o recepcionamento de correspondências (CBO 5174), e não atuam de forma preventiva e repressiva para coibir ações criminosas (CBO 5173).

Nesse sentido, eventuais desvirtuamentos das atribuições devem ser observados caso a caso, com responsabilização direta do empregador.

Os elevados índices de criminalidade causam impacto em toda a sociedade, o que exige o desenvolvimento de políticas públicas e não a oneração indiscriminada de particulares. Inclusive, é válido frisar que a aprovação do PL pode gerar um incremento de 7,9% no custo mensal do condomínio, contribuindo com o aumento do desemprego da categoria, a qual já sofre com queda. Além do mais, 64% dos porteiros do país possuem idade mais

elevada (entre 40 e 64 anos) e 41% possuem escolaridade de nível fundamental incompleto ou menos, dificultando a reinserção no mercado de trabalho.

Por fim, frise-se que o país possui realidades bastante díspares, dada a magnitude do seu território, sendo notórios os distintos índices de criminalidade, a existência de leis locais que dispõem sobre proteção das guaritas (ex.: elevação, recuo, blindagem de vidros), bem como o fato de que inúmeras edificações possuem, além de porteiros, vigilantes, quando assim é entendido como necessário. A generalização, portanto, mostra-se temerária.

Projeto de Lei • **contrário** PL 4512/2019

Autoria: José Medeiros - PODE/MT

Assunto: Alteração na forma de rateio de despesas condominiais.

Último andamento: Aguardando Designação de Relator da Comissão de Desenvolvimento Urbano (CDU), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: O projeto de lei almeja fixar a fração ideal como critério único para divisão das despesas condominiais (definição da taxa de condomínio), ao passo que, atualmente, a convenção pode fixar outra forma de realizar esse cálculo.

Entende-se que a legislação em vigor é adequada e atenta às circunstâncias em que a fração ideal não constituiria no critério mais justo de rateio. A autonomia da vontade dos condôminos foi, dessa forma, privilegiada, permitindo a adaptação a circunstâncias peculiares em que o acordo entre os proprietários deve prevalecer.

📌 Projetos de Lei prioritários

Projeto de Lei • **contrário** **PL 7983/2014 e PL 3461/2019**

Assunto: Prevê o condomínio como modalidade de pessoa jurídica de direito privado.

PL 7983/2014

Autoria: Arthur Oliveira Maia - SD/BA

Último andamento: Aguardando Designação - Aguardando Devolução de Relator que deixou de ser Membro na Constituição e Justiça e Cidadania (CCJC), na Câmara dos Deputados.

PL 3461/2019

Autoria: Senado Federal - Fernando Bezerra Coelho - MDB/PE

Último andamento: Aguardando parecer do Relator da Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: Estes projetos visam à transformação do condomínio em pessoa jurídica, o que vai de encontro à estrutura técnica que, historicamente, possibilitou essa forma de organização dos grupos sociais. Importante destacar que o ordenamento jurídico em vigência foi constituído levando em consideração os condomínios enquanto forma de exercício da propriedade, sendo certo que uma transformação dessa natureza sem o devido debate direciona o país a um cenário de incertezas e de incongruências jurídicas, bastante nocivo à estabilidade das relações.

Projeto de Lei • **contrário** **PL 3208/2019**

Autoria: Expedito Netto - PSD/RO

Assunto: Institui o salário profissional para agentes de portaria.

Último andamento: Pronta para Pauta da Comissão de Trabalho, de Administração e Serviço Público (CTASP), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: O projeto visa a estabelecer o piso para agentes de portaria no patamar de R\$ 2.000,00 (valor histórico), reajustável anualmente pelo IGP-M. Tal circunstância, no entanto, constitui um cenário bastante nocivo, não apenas para os empregadores, como também para os próprios porteiros. Dados oficiais já apontam para uma queda na contratação dos porteiros, sendo o custo a principal motivação para o novo cenário. Ações legislativas nesse sentido podem incentivar movimentos de demissão, em virtude da ausência de capacidade econômica dos condomínios para arcar com os elevados custos da contratação do funcionário. O país tem dimensões continentais e cada região do país tem uma realidade que se ajusta com as negociações coletivas, respeitando a capacidade das partes envolvidas. Entendemos, portanto, que as negociações coletivas já primam por estabelecer o piso salarial, não devendo ser determinado pelo governo.

3.3 Desenvolvimento urbano

É de conhecimento geral o grande déficit habitacional brasileiro, superando 5,8 milhões de domicílios causando ocupações irregulares e favelamentos, especialmente nas grandes metrópoles, cobrando elevados recursos do poder público e um enorme custo social. Desse modo, impede-se não só bem-estar a quem ocupe, mas também a possibilidade de todo poder público municipal, estadual e federal atuar dentro de suas competências.

Considerando que para haver uma habitação é necessário promover um parcelamento do solo, podemos dizer que o lote precede a casa, sejam lotes de bairros planejados para habitação unifamiliar ou coletiva, sejam de caráter popular ou bairros de maior sofisticação. Porém todos indistintamente precisarão se submeter à Lei 6.766/1979 para individualizar suas matrículas propiciando como resultado final o lote urbanizado para finalmente chegar à edificação das habitações, seja ela de característica social ou não. Esse modelo explica o porquê de situações tão divergentes em cidades como Rio de Janeiro, São Paulo, maioria das cidades do Nordeste e Norte brasileiro e outras completamente opostas em cidades entre 100 e 500 mil habitantes no Centro Oeste e principalmente no Sul do Brasil.

O excesso de exigências e burocracias geradas desnecessariamente para licenciar um parcelamento atualmente é o ponto mais impactante no desenvolvimento de um projeto. O volume de leis complementares, o emaranhado de instâncias do processo de licenciamento, amarrando esferas municipais, às vezes Câmara de Vereadores, Poder Público Estadual e Federal e até o Ministério Público,

levou a uma situação de tanta complexidade e insegurança jurídica que tem expulsado cada vez mais o capital privado de empreender neste segmento. Restam poucas opções para as classes menos favorecidas que acabam ocupando locais sem infraestrutura que inviabilizam o acesso do Estado.

Em vários locais do Brasil, nos dias de hoje, demora entre 8 a 12 anos para aprovação de um parcelamento de solo, tempo este que leva total insegurança de viabilidade econômica e principalmente jurídica, com exigências que chegam a se contrapor. Lógico que um processo como este encarece absurdamente o custo final de um lote e inviabiliza principalmente os loteamentos de características econômicas onde existe o maior déficit habitacional, inviabilizando também vários empreendimentos para a classe média, e, conseqüentemente, ceifando milhares de empregos.

Saneamento

Na realidade, as companhias estatais têm pouca capacidade de investimentos em saneamento. As concessões temporárias outorgadas pelas Prefeituras locais e escolhidas por critérios de licitação justos e claros, com a proibição de monopólios públicos ou privados, pode ser uma solução eficiente e definitiva, sobretudo se considerarmos os exemplos positivos dos sistemas que já foram privatizados.

Capacidade de Pagamento do Comprador

Com tudo que é exigido de quem faz um parcelamento de solo, bem como toda infraestrutura que o empreendedor é obrigado a fazer por lei, o custo financeiro alto do Brasil

3.3 Desenvolvimento urbano

mesclado com o tempo e custo de aprovação de um projeto, leva a inviabilidade de atender a classe que mais necessita e onde mais existe demanda e déficit habitacional.

Resultado deste cenário é que, em várias localidades, não existem loteadores dispostos a empreender, uma vez que não existe viabilidade econômica para tal.

A solução para tudo isto engloba várias ações conjugadas em prol desta atividade de grande relevância econômica e social:

- 1-** Regime Especial de Tributação (RET), já usado nas incorporações com alíquotas diferenciadas para produção de lotes sociais, como já é feito na antiga faixa 1 para lotes sociais e com alíquotas normais do RET de 4% sobre o faturamento para os demais parcelamentos;
- 2-** Proporcionar menor burocracia para o parcelamento para fins sociais e criar uma contrapartida das companhias de saneamento e eletrificação. Inversão da lógica na aprovação dos projetos de parcelamento, assegurando a sua liberação desde que observadas as normas do plano de saneamento em vigor e dispensada a anuência prévia das companhias de saneamento e energia, sob fiscalização e controle das agências reguladoras com observância de regras, prazos e procedimentos;
- 3-** Garantia de Segurança Jurídica no ato de empreender em todas as instâncias criadas por leis municipais, sobretudo nos quesitos ambiental e tributário: regra única, coerente, que evite surpresas e grandes problemas decorrentes da complexidade e mudanças constantes das normas;

4- Por fim, sugere-se estudo sobre programa com juros subsidiados pela Caixa Econômica Federal (CEF) para compra do lote e para materiais de construção, com o objetivo de acabar com o problema de moradia no Brasil através da aquisição de terreno e construção da casa própria.

Considerações Finais

Após superar todas as etapas e entraves citados a cima, surge um novo obstáculo: as decisões judiciais que determinam a devolução dos valores recebidos, penalizando demasiadamente o empreendedor. As chamadas “decisões sociais” colocam em risco de falência a empresa e prejudicam outros consumidores, gerando um custo altíssimo que ou é repassado ao preço dos demais compradores adimplentes ou, quando não é possível, leva à falência da empresa em pouco tempo. Estes indicadores são os que geram o aumento exagerado ao custo de um terreno e que inviabilizam o acesso à moradia da classe mais carente. Assim, submete-se à avaliação soluções tanto para diminuir o custo de produção, quanto para subsidiar com recursos do tesouro um financiamento com juros social que permita à população mais carente adquirir seu terreno.



📍 Loteamentos em números

2012 - 2021 (maio)



Fonte: GRAPROHAB (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Governo do estado de São Paulo)

• Representatividade do setor da economia



Fonte: Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano - AELO

Medida Provisória do Novo Marco do Saneamento Básico

- Lei Federal nº 11.445 de 05 de janeiro de 2007, alterada pela Lei Federal nº 14.026/2020.

Pontos a favor:

“Art. 18-A. O prestador dos serviços públicos de saneamento básico deve disponibilizar infraestrutura de rede até os respectivos pontos de conexão necessários à implantação dos serviços nas edificações e nas unidades imobiliárias decorrentes de incorporação imobiliária e de parcelamento de solo urbano. Parágrafo único. A agência reguladora instituirá regras para que empreendedores imobiliários façam investimentos em redes de água e esgoto, identificando as situações nas quais os investimentos representam antecipação de atendimento obrigatório do operador local, fazendo jus ao ressarcimento futuro por parte da concessionária, por critérios de avaliação regulatórios, e aquelas nas quais os investimentos configuram-se como de interesse restrito do empreendedor imobiliário, situação na qual não fará jus ao ressarcimento.”

Nessa linha, existe uma distinção entre a natureza dos investimentos, dos quais refletem conseqüentemente na possibilidade de serem ressarcidos ou não aos particulares, senão vejamos.

Investimentos passíveis de ressarcimento:

- a) Se dão quando da execução de obras de implantação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário, de forma onerosa e de interesse não restrito ao empreendedor imobiliário, e que conseqüentemente representam em antecipação das metas estabelecidas no Plano de Gestão do Prestador;
- b) Obras de interesse não restrito, ou seja, aquelas projetadas para atender outras economias além daquelas localizadas em determinado empreendimento imobiliário.

Desse modo, resta claro que não há que se falar em ressarcimento nos casos de obras de implantação de redes de abastecimento de água e esgotamento sanitário projetadas para atenderem exclusivamente a determinado empreendimento imobiliário, sendo estas obras caracterizadas como de interesse estrito.



Locação em números

**Imóveis
alugados**

+13,3 MI

**Gasto por
moradia/mês***

R\$ 700

75%

dos locadores são
proprietários de
imóvel único

18,3%

moradias no
Brasil

**Gasto em aluguel
no Brasil/ano**

R\$ 100 BI

60%

moradias no
Brasil

**Mercado de
escritórios**

60 MI/M2

**Galpões
logísticos**

20 MI/M2

**Fundos de investimentos
imobiliários**

+200 LISTADOS

R\$ 2,6 BI/MÊS

R\$ 0,5 BI/MÊS

+R\$ 120 BI PATRIMÔNIO

R\$ 31,2 BI/ANO

R\$ 6 BI/ANO

1,2 MI COTISTA PF

R\$ 46,2 BI

**Investimento direto na
aquisição com renda**
(escritórios + industrial + shoppings
+ hotéis nos últimos 2 anos)

R\$ 35 BI

**Certificados de
recebíveis imobiliários**

3.4 Locação urbana

• A Contribuição da Lei com o atual Mercado da Locação

A Lei 8245/91 foi um divisor de águas para a locação de imóveis urbanos. Inegável o seu sucesso ao permitir um mercado mais maduro com maior nível de ofertas, menor litigância entre locador e locatário e baixa inadimplência.

Criada de forma colaborativa pelos interessados, teve como principais objetivos^[1]: a gradual liberação do mercado; o incentivo ao investimento privado na construção de unidades a serem destinadas para locação, e, assim na ampliação da oferta; a aceleração da

prestação jurisdicional e, por fim, a unificação do regime legal, visando sua maior estabilidade e segurança jurídica.

Assim, para que se mantenha esse progresso no setor, e temos muito espaço para crescimento que contribuiria inclusive com a diminuição do déficit habitacional que ainda se enfrenta no Brasil, é importante que todo e qualquer projeto de lei desta área, atenda e esteja aderente a estes objetivos (inclusive para se evitar retrocessos).

[1] **Fonte:** Souza, Sylvio Capanema de. A lei do Inquilinato Comentada artigo por artigo. 10. ed. rev. atual. e ampl. 2017. p2.

Projeto de Lei prioritários

Projeto de Lei • **contrário** PL 34/2021

Autoria: Bacelar – PODE/BA

Assunto: Dispõe sobre renegociação extrajudicial das locações não residenciais de imóvel urbano contratadas até 20 de março de 2020.

Último andamento: Aguardando Parecer do Relator na Comissão de Constituição e Justiça e de Cidadania (CCJC), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: O respectivo PL faria sentido e seria um norte regulador caso o mercado imobiliário não tivesse conquistado com maturidade e diálogo as soluções no cotidiano. As partes, locadores e locatários, muitos deles bem representados pelas administradoras de imóveis no Brasil, deram azo a milhões de negociações e efetivamente menos de 0,5% desaguaram no judiciário para a busca dos seus direitos. Nesta fenda, a matéria encontra-se vencida e desnecessária a melhoria do sistema locatício nacional.

Projeto de Lei • **favorável** PL 709/2022

Autoria: Alexandre Silveira – PSD/MG

Assunto: Dispõe sobre o Imposto de Renda de Pessoas Físicas incidente sobre a receita proveniente da locação de imóveis residenciais.

Último andamento: Aprovada por comissão em decisão terminativa, no Senado Federal.

Remetido à Câmara dos Deputados.

Posicionamento: Referido projeto é bastante interessante para incrementar o nível de investimentos estruturados (inclusive externos) no mercado de locação residencial, favorecer o locador de um único imóvel que utiliza essa renda para complementação de aposentadoria (uma realidade importante no nosso país) e, assim, inclusive no aumento da oferta e consequente contribuição para redução do déficit habitacional. Por fim tende a incentivar a formalização fiscal da locação.

📌 Projetos de Lei prioritários

Projeto de Lei • **contrário** **PL 1501/2022**

Autoria: Natália Bonavides - PT/RN, Padre João - PT/MG, Maria do Rosário - PT/RS e outros.

Assunto: Dispõe sobre os procedimentos de análise, decretação e efetivação de medidas judiciais, extrajudiciais ou administrativas que acarretem desocupação ou remoção forçada coletiva em imóvel privado ou público, urbano ou rural, a serem observados após 30 de junho de 2022, e altera a Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Último andamento: Aguardando Parecer do Relator da Comissão de Agricultura, Pecuária, Abastecimento e Desenvolvimento Rural (CAPADR), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: As relações privadas, seja de comodato ou de locação, merecem distância dos processos de reintegração de posse de massa. Existe uma enorme distinção de categorias e apelos sociais neste horizonte. A manutenção das regras da lei do inquilinato e até mesmo o seu aprimoramento para dar celeridade ao fluxo da desocupação, quando necessário, são medidas que fornecem segurança negocial e jurídica para o desenvolvimento deste mercado que já responde por cerca de 19% das habitações no Brasil. Urge, assegurarmos o direito de propriedade e suas defesas naturais, como fonte de estímulo à construção de novas unidades destinadas a prover moradia de qualidade aos brasileiros. Eventual projeto que vise protelar ou afastar este direito servirá apenas para a retração do mercado e o incremento sobrenatural dos preços de mercado.

Projeto de Lei • **contrário** **PL 1090/2020**

Autoria: Maria do Rosário - PT/RS

Assunto: Dispõe que o despejo não poderá ser executado durante a vigência de declaração de estado de emergência ou calamidade pública que afete total ou parcialmente a atividade econômica do locatário e dá outras providências.

Último andamento: Pronta para Pauta da Comissão de Integração Nacional, Desenvolvimento Regional e da Amazônia (CINDRA), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: O respectivo PL faria sentido e seria um norte regulador caso o mercado imobiliário não tivesse conquistado com maturidade e diálogo as soluções no cotidiano. As partes, locadores e locatários, muitos deles bem representados pelas administradoras de imóveis no Brasil, deram azo a milhões de negociações e efetivamente menos de 0,5% desaguaram no judiciário para a busca dos seus direitos. Nesta fenda, a matéria encontra-se vencida e desnecessária a melhoria do sistema locatício nacional.

📌 Projetos de Lei prioritários

Projeto de Lei • **contrário** **PL 1026/2021**

Autoria: Vinicius Carvalho - REPUBLIC/SP

Assunto: Determina que o índice de correção dos contratos de locação residencial e comercial não poderá ser superior ao índice oficial de inflação do país – IPCA.

Último andamento: Pronta para Pauta do Plenário (PLEN), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: Mostram-se equivocadas as proposições que visam interferir na livre escolha das partes do agente indexador de correção dos aluguéis no Brasil. Diversos PLs pretendem determinar o IPCA como indexador oficial para reajuste dos locativos. Estas proposições foram lançadas no momento em que o IGPM de fato se descolou dos demais índices, porém, tivessem sido aprovadas elas estariam sendo contrárias aos interesses dos locatários já de alguns meses para a atualidade. De fato o IGPM está oscilando menos que os demais indexadores também utilizados no mercado. A manutenção da liberdade de contratar e a manutenção da liberdade de negociar continuam sendo necessárias para o desenvolvimento do setor locatício.

Projeto de Lei • **favorável** **PL 4571/2019**

Autoria: Rodrigo Pacheco – PSD/MG

Assunto: Altera a Lei do Inquilinato, para modificar a disciplina da locação em geral de imóveis urbanos, da sublocação, do direito de preferência, das garantias, da locação para temporada e das regras processuais.

Último andamento: Aguardando designação do relator da Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ), no Senado Federal.

Posicionamento: Este projeto atende aos objetivos de promover a gradual liberação do mercado, aumentando a autonomia contratual das partes e também incrementar tanto a oferta de imóveis, quanto atender às demandas atuais de locatários. Muitos limites estabelecidos pela lei em 1991 (necessários à época) deixaram de fazer sentido para os próprios locatários. O mundo mudou, locador e locatário de locações não residenciais tem a intenção de praticar novos arranjos contratuais, usar garantias mais modernas e até mesmo não as utilizar. Estão também em posição muito mais paritária em relação ao estabelecimento destes novos modelos e hoje a legislação atual precisa evoluir para acolher essa pretensão social.

📌 Projetos de Lei prioritários

Projeto de Lei • **contrário** **PL 987/2011**

Autoria: Carlos Bezerra - PMDB/MT

Assunto: Altera a Lei nº 8.009, de 29 de março de 1990, que dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família.

Último andamento: Pronta para Pauta da Comissão de Seguridade Social e Família (CSSF), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: Trata-se de proposição que o tempo, o mercado e o Poder Judiciário, tanto no STJ quanto no STF, entenderam por prestigiar o legislador inquilinário no Brasil. Não fosse a excludente de penhorabilidade do bem único do devedor em sede de relação locatícia, milhares de locatários seriam obrigados a custear apólices de seguros e outras ferramentas onerosas de garantia para terem acesso as suas moradias, ao comércio e a prestação de serviços. Ademais, o rigor da lei, garante e prestigia os bons pagadores e de outro lado percebe-se um número muito reduzido de casos que chegam ao extremo do praceamento. Neste viés o projeto merece ser rejeitado ante sua dissintonia mercadológica e jurídica.

Projeto de Lei • **favorável** **PL 3999/2020**

Autoria: Hugo Leal - PSD/RJ

Assunto: Dispõe sobre o despejo extrajudicial e a consignação extrajudicial de chaves, e para tanto altera a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes, e dá outras providências.

Situação: Pronta para Pauta na Comissão de Defesa do Consumidor (CDC), na Câmara dos Deputados.

Posicionamento: Devemos buscar a constante desjudicialização para desafogar nossos tribunais, sendo inclusive tal movimento pauta do novo Governo que se inicia. O despejo por falta de pagamento é ação com baixa complexidade, de sorte que é apta a ser resolvida extrajudicialmente. Tal projeto além de conferir aos cartórios (dotados de fé pública) o procedimento, resguarda o contraditório e a efetiva execução ao judiciário. Por fim, ainda facilita ao locatário a consignação de chaves. Importante é que seu texto final seja de fato eficiente em termos de diminuição de prazo, redução de custo e confiança das partes em termos de segurança jurídica.

3.5 Incorporação e Comercialização de Imóveis

A incorporação e comercialização de imóveis ocupam lugar relevante na cadeia produtiva do setor imobiliário de comércio e serviços imobiliários, a incorporação com a produção de novas unidades habitacionais e, na fase consequente, a comercialização das unidades. A incorporação imobiliária é um processo que agrega quatro partes principais que são importantes agentes econômicos:

- a construtora: responsável por realizar a obra e construir as edificações com seu imenso potencial de criar postos de trabalho;
- o proprietário do terreno: é quem participará do empreendimento cedendo o terreno para que a obra seja realizada;
- a incorporadora: encarregada de verificar a viabilidade econômica do empreendimento, responsável por firmar a parceria entre a construtora e o proprietário do terreno e

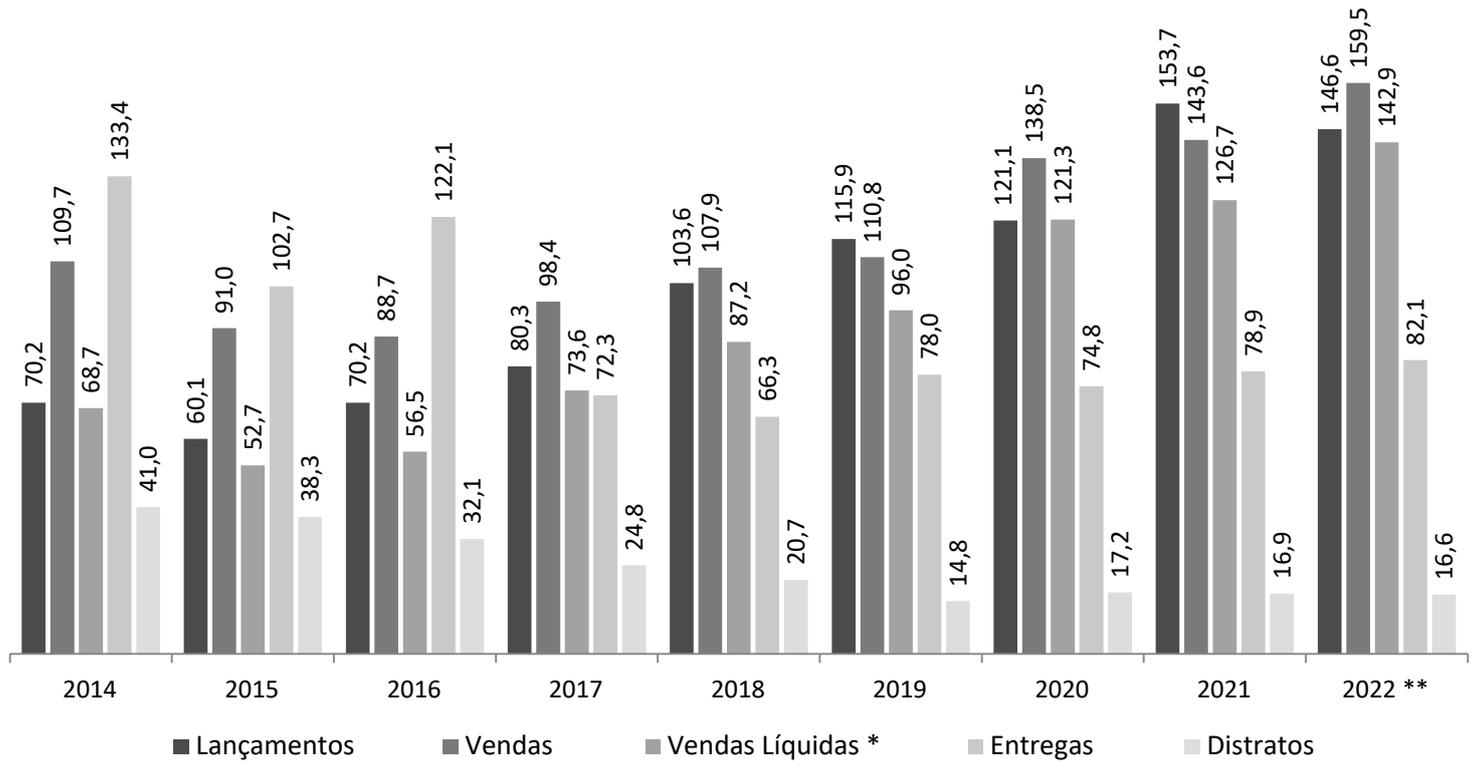
encarregada de vender as unidades através das empresas imobiliárias e os corretores de imóveis;

- investidores ou futuros donos do empreendimento: são as pessoas que comprarão as unidades de imóveis e os responsáveis por financiar a construção do empreendimento.

Com isso, constata-se que a incorporação por si só é relevante na criação de empregos de diferentes categorias profissionais, resultando em uma maior arrecadação de impostos e tributos. Esse processo, que pode durar em média de 3 a 5 anos, compreende as fases de identificação inicial do terreno, desenvolvimento de projetos de arquitetura, construção e vendas.

3.5 Incorporação e Comercialização de Imóveis

- Dados do setor mostram a performance dos novos empreendimentos residenciais no período de set/2020 a set/2022.



Fonte: ABRAINC -FIPE, com base em 18 empresas associadas à ABRAINC

(*) Vendas líquidas = vendas - distratos

(**) Dados referentes aos últimos 12 meses encerrados em novembro/2022

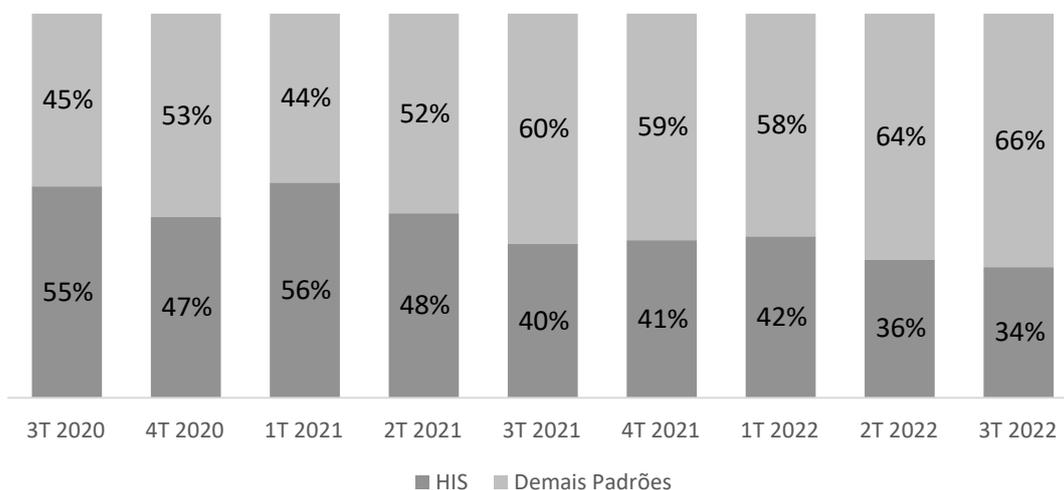
3.5 Incorporação e Comercialização de Imóveis

Outro aspecto relevante nesse segmento é a contínua e alta demanda de empreendimentos voltados para a Habitação de Interesse Social (HIS), que agrega à estrutura acima desenhada a participação dos Governos e seus Fundos para financiamento imobiliário. Nestes segmentos de renda é imprescindível o

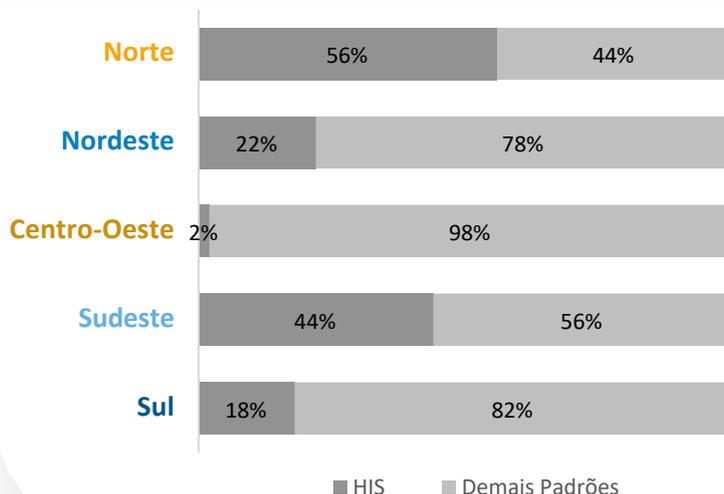
contínuo aprimoramento dos programas de HIS, políticas assertivas com garantia de fontes de financiamento via o FGTS e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE). A Pesquisa Indicadores Imobiliários Nacionais 3T 2022, mostra a performance desse nicho da incorporação/produção de imóveis.

• Mercado de habitação de interesse social (HIS)

Evolução de unidades lançadas por trimestre



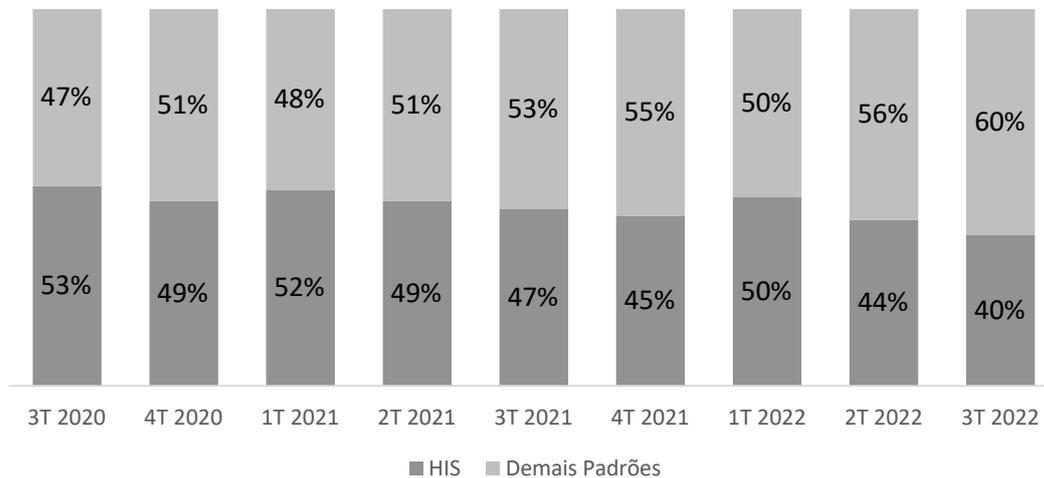
• Comparativo de lançamentos (HIS) por região



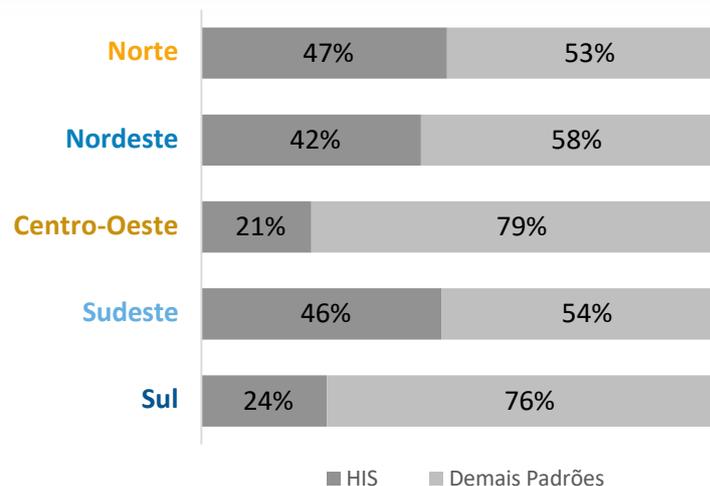
3.5 Incorporação e Comercialização de Imóveis

• Mercado de habitação de interesse social (HIS)

Evolução de unidades vendidas por trimestre



• Comparativo de unidades vendidas (HIS) por região



Fonte: CBIC/CII / Elaboração: CBIC/Brain Inteligência Estratégica

Considerando que 2021 foi um ano de expressivo comportamento do mercado imobiliário, melhor ano da sua história, e que o ano de 2022 teve comportamento expressivo embora em patamar levemente inferior, há de

se destacar que na atração de novos investimentos para habitação foi fundamental a criação do RET – Regime Especial de Tributação instituído em 27 de dezembro de 2019 pela Lei 13.970.



REPRESENTANTES DO SETOR DE COMÉRCIO E SERVIÇOS IMOBILIÁRIOS

Sindicatos

Secovi RJ

<https://www.secovirio.com.br>

Av. Almirante Barroso, nº 52 - 9º andar - Centro - Rio de Janeiro / RJ - CEP. 20031-918

Presidente: Pedro Wähmann

Secovi AL

<http://secovi-al.com.br>

Rua Zacarias de Azevedo, nº 399 - sala 508 – Edifício Trade Center – Centro - Maceió / AL - CEP. 57020-470.

Presidente: Nilo Zampieri

Secovi BA

<http://www.secovi-ba.com.br>

Rua Amazonas, nº 55 - Empresarial Manoel Gomes de Mendonça - Loja 10 - Pituba Salvador / BA – CEP. 41830-380

Presidente: Kelsor Fernandes

Secovi DF

<https://secovidf.com.br>

SCS Quadra 02 - Lote D Torre A, Salas 612, 614 e 616 - Centro Empresarial Liberty Mall - Brasília / DF - CEP. 70712-904

Presidente: Ovídio Maia Filho

Secovi ES

<https://ademi-es.org.br>

Av. Fernando Ferrari, nº 1.080 - Sala 403N - Torre Norte Ed. América Centro Empresarial – Bairro Mata da Praia - Vitória / ES - CEP. 29066-380

Presidente: Eduardo Fontes Terra da Silveira

Secovi GO

<https://www.portalsecovi.com.br>

Av. Fued José Sebba, nº 1.193, Q. 22, Lotes 22/24 - Jardim Goiás - Goiânia / GO – CEP. 74805-100

Presidente: Antônio Carlos da Costa

Secovi MT

<http://secovimt.com.br>

Av. Isaac Póvoas, nº 1.331 - Edifício Milão - Centro - Cuiabá / MT - CEP. 78045-900

Presidente: Marco Sérgio Pessoz

Secovi MS

<http://www.secovi-ms.com.br>

Rua da Paz, nº 1.054 - Jardim dos Estados - Campo Grande / MS - CEP. 79020-250

Presidente: Geraldo Barbosa de Paiva

Secovi MG

<https://www.secovimg.com.br>

Rua Sergipe, nº 1.000 – Savassi - Belo Horizonte / MG - CEP. 30130-174

Presidente: Cássia Ximenes

Secovi PB

<https://www.secovipb.com.br>

Rua Manoel Medeiros Guedes, nº 12 - 2º andar – sala 201 – Manaíra – João Pessoa / PB – CEP. 58038-360

Presidente: Érico Mota Feitosa

Secovi PE

<https://secovi-pe.com.br>

Av. República do Líbano, nº 251 - Salas 1.204 a 1.2012 - Pina - Recife / PE - CEP. 51110-190

Presidente: Márcio Gomes

Secovi PR

<https://secovipr.com.br>

Rua Dr. Pedrosa, nº 475 - Curitiba / PR - CEP. 80420-120

Presidente: Ricardo Hirodi Toyofuku

Secovi RN

<https://www.secovirn.com.br>

Av. Duque de Caxias, nº 191 – Térreo – Ribeira – Natal / RN - CEP. 59012-200

Presidente: Renato Alexandre Maciel Gomes Netto

Secovi RO**fecomercio@fecomercio-ro.com.br**Av. Amazonas, nº 3105-A, Bairro Nova - Porto Velho / RO
- CEP. 76820-365**Presidente:** Abraão Lima Viana**Secovi RR****https://fecomerciorr.com.br**

Rua. Gen. Penha Brasil, nº 1.423 - São Francisco - Boa Vista / RR – CEP. 69305-130

Diretor: Veronildo da Silva Holanda**Secovi RS****https://www.secovirsagademi.com.br**

Trav. Francisco de Leonardo Truda, nº 98 - 9º andar – Porto Alegre / RS - CEP. 90010-050

Presidente: Moacyr Schukster**Secovi RS Zona Sul****secovi@secovizonasul-rs.com.br**

Rua Sete de Setembro, nº 274 - 404 - Centro - Pelotas / RS - CEP. 96015-300

Presidente: Sérgio Antônio Jardim Cogoy**Secovi SC Blumenau e Região****https://www.secoviblumenau.com.br**

Rua Antônio Treis, nº 607 - 102 – Vorstadt - Blumenau / SC – CEP. 89015-400

Presidente: Roberto Sérgio Cunha**Secovi SC Florianópolis/Tubarão****http://secovifloripa.com.br**

Rua Araújo Figueiredo, nº 119 - Sala 407 - Centro, Florianópolis/SC – CEP. 88010-520

Presidente: Márcio Donato Koerich**Secovi SP****https://www.secovi.com.br**

Rua Dr. Bacelar, nº 1.043 - Vila Clementino - São Paulo / SP – CEP. 04026-002

Diretora: Moira Regina de Toledo Bossolani**Secovi TO****secovitocantins@gmail.com**

Rua 106 Sul – Av. JK 3 - Sala 04 - Palmas / TO – CEP. 77020-040

Presidente: Fernando Rezende **Associações****Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo – AABIC SP****https://www.aabic.org.br**

Rua Estados Unidos, nº 89 - JD. Paulista, São Paulo / SP - CEP. 01427-000

Presidente: José Roberto Graiche Júnior**Associação Brasileira das Administradoras de Imóveis – ABADI****https://abadi.com.br**

Rua do Carmo, nº 6 - 7º andar – Centro - Rio de Janeiro / RJ – CEP. 20011-020

Presidente: Rafael Thomé**Associação das Administradoras de Imóveis do Ceará – AADIC****https://www.imobdic.com.br**

Av. Santos Dumont 1740 - 3º Andar (Av. Rui Barbosa) - Fortaleza / CE – CEP. 60150-973

Presidente: Germano Belchior**Associação Brasileira do Mercado Imobiliário - ABMI****http://abmi.org.br****Representante:** Ricardo Abreu**Rede Avançada de Locação – RAL****http://redeavancadadelocacao.com.br****Representante:** Moira Regina de Toledo Bossolani**Rede de Locações Catarinense – RELOCA****https://www.reloca.com.br****Representante:** Leandro Ibagy

EXPEDIENTE

PROJETO

Secovi Rio

REALIZAÇÃO

Secovis do Brasil

APOIO INSTITUCIONAL

Confederação Nacional do Comércio de Bens, Serviços e Turismo (CNC)

COORDENAÇÃO GERAL

Laura Suárez

COORDENAÇÃO ESTATÍSTICA

Maurício Eiras

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO

Henrique Vasconcellos

FOTOGRAFIA

Banco de imagens gratuito e AdobeStock

INFORMAÇÕES E ESCLARECIMENTOS

secovi@secovirio.com.br

Realização

SECOVIS BRASIL

Apoio Institucional



Participação

