

# CONSTRUÇÃO

Belo Horizonte - MG - 4ª edição - dezembro de 2014

## em foco

## ECONOMIA NACIONAL E CONSTRUÇÃO CIVIL

O QUE ESPERAR  
PARA 2015

Os 50 anos da  
Lei de Incorporações  
Imobiliárias -  
Lei 4.591/64

O Regime Especial  
Tributário (RET)

Programa Minha  
Casa, Minha Vida:  
desempenho e  
perspectivas



**PASI**, o seguro de vida que  
ampara os trabalhadores do  
**SINDUSCON-MG**, agora com  
garantia **MetLife**.

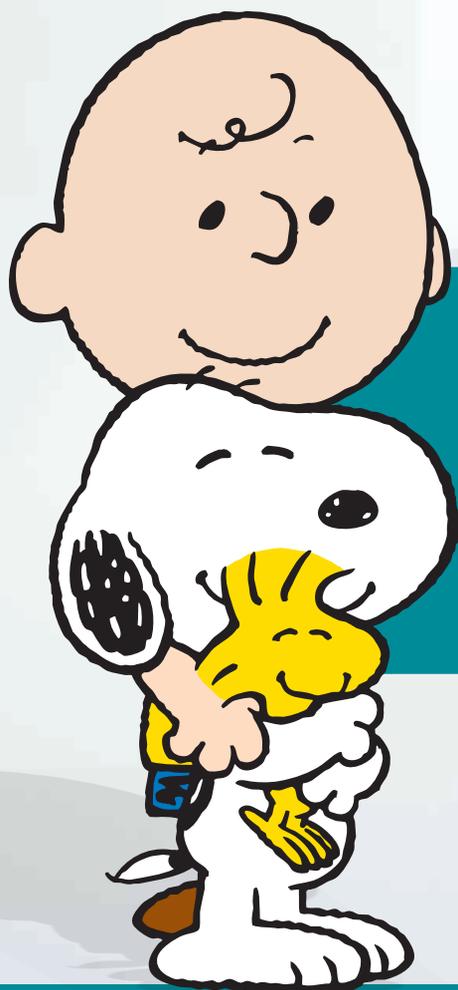


**PASI**

**PLANO DE  
AMPARO  
SOCIAL  
IMEDIATO**

Em 1989 o Seguro de Vida Coletivo foi incluído como benefício na Convenção Coletiva do **SINDUSCON-MG**. Desde então, beneficiou aproximadamente 3.221 famílias, distribuindo mais de R\$ 23,7 milhões em indenizações e centenas de Cestas Natalidade para os trabalhadores e seus beneficiários.

Agora os empresários e trabalhadores do **SINDUSCON-MG**, além da excelência do **Seguro PASI**, estarão amparados também pela **MetLife**, a maior seguradora de vida no mundo.



Para os trabalhadores  
significa muito.  
Para a empresa,  
muito mais.

Garantia:

**MetLife**<sup>®</sup>

# O **Sinduscon-MG** mostra o caminho. Sua **construtora** coloca em prática.

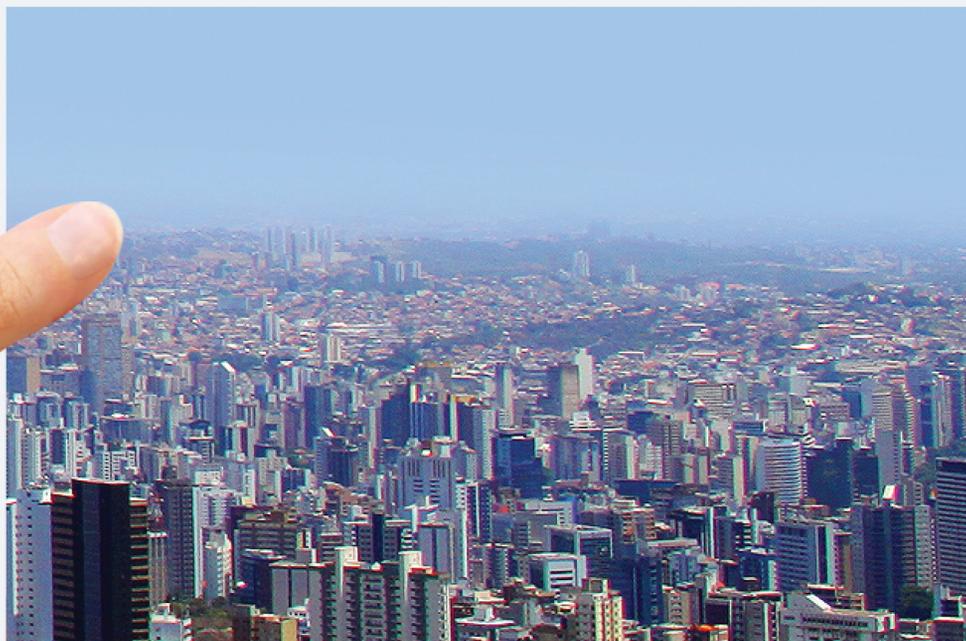
Há quase oito décadas,  
buscando soluções para os  
desafios de seus associados.

[www.sinduscon-mg.org.br](http://www.sinduscon-mg.org.br) / 31 3253.2666  
[sinduscon@sinduscon-mg.org.br](mailto:sinduscon@sinduscon-mg.org.br)

*Valorização*

*Integração*

*Mobilização*





## Ficha técnica

### Realização

Sindicato da Indústria da Construção Civil no  
Estado de Minas Gerais  
Sinduscon-MG  
Rua Marília de Dirceu, 226  
3º e 4º andares – Lourdes  
CEP: 30170-090 – Belo Horizonte-MG  
Telefone (31) 3253-2666 – Fax (31) 3253-2667  
www.sinduscon-mg.org.br  
E-mail: sinduscon@sinduscon-mg.org.br

### Elaboração

Assessoria Econômica

### Coordenação do Projeto

Economista Daniel Ítalo Richard Furletti  
Economista Ieda Maria Pereira Vasconcelos

### Assessora de Comunicação

Jorn. Néllie Vaz Branco  
RJ 15654 JP

### Projeto Gráfico

D´Comunicação

### Editoração eletrônica

AVI Design Comunicação e Marketing

### Revisão ortográfica e gramatical

AVI Design Comunicação e Marketing

### Fotos

Bruno Carvalho  
Gladyston Rodrigues  
Luciano Fotorelli (MRV)

### Impressão

Paulinelli Serviços Gráficos

Belo Horizonte - MG  
2014

## EXPEDIENTE

### Sinduscon-MG – Triênio 2012–2015

#### Presidente

Luiz Fernando Pires

#### 1º Vice-presidente

André de Sousa Lima Campos

#### Vice-presidentes

##### Administrativo-financeiro

Bruno Vinícius Magalhães

##### Área Imobiliária

Lucas Guerra Martins

##### Área de Materiais, Tecnologia e Meio Ambiente

Geraldo Jardim Linhares Júnior

##### Comunicação Social

Jorge Luiz Oliveira de Almeida

##### Obras Industriais e Públicas

João Bosco Varela Cançado

##### Política, Relações Trabalhistas e Recursos Humanos

Walter Bernardes de Castro

#### Diretores

##### Área Administrativa e Financeira: Rodrigo Mundim

Pena Veloso

##### Área Imobiliária: Bráulio Franco Garcia

##### Área de Materiais e Tecnologia: Cantídio Alvim

Drumond

##### Área de Meio Ambiente: Eduardo Henrique Moreira

##### Área de Obras Industriais: Ilso José de Oliveira

##### Área de Obras Públicas: José Soares Diniz Neto

##### Área de Política, Relações Trabalhistas e Recursos

Humanos: Ricardo Catão Ribeiro

##### Área de Comunicação Social: Eustáquio Costa Cruz

Cunha Peixoto

##### Programas Habitacionais: Bruno Xavier Barcelos

Costa

##### Projetos: Renato Ferreira Machado Michel

##### Relações Institucionais: Werner Cançado Rohlfs

##### Coordenador Sindical

Daniel Ítalo Richard Furletti

#### Equipe Técnica

##### Coordenação: Econ. Daniel Ítalo Richard Furletti

(Coordenador sindical)

##### Elaboração: Econ. Ieda Maria Pereira Vasconcelos

(Assessora econômica)

#### Colaboração

Joedilson Resende Machado (Auxiliar Técnico)

Ciro Souza Lopes (Estagiário)

em foco

- 4** Palavra do Presidente
- 6** Mais eficiência, melhores resultados
- 9** Os 50 anos da Lei de Incorporações Imobiliárias – Lei 4.591/64
- 12** Economia nacional e Construção Civil: o que esperar para 2015
- 18** Programa Minha Casa, Minha Vida – Desempenho e Perspectivas
- 24** O Regime Especial Tributário (RET)
- 27** Colocando a Norma de Desempenho em prática
- 30** As Letras Imobiliárias Garantidas devem ampliar o acesso ao mercado global de capitais
- 34** O Banco de Dados nacional da Construção

Nota: As opiniões expressas nos artigos que compõem esta publicação são de inteira responsabilidade de seus autores e não refletem, necessariamente, a opinião do Sinduscon-MG.



# PRESIDENTE



**C**ertamente 2014 foi um ano que não deixará saudades. Os juros altos, a inflação no teto da meta, os índices de confiança de empresários e consumidores em patamares baixos, a desaceleração da geração de emprego formal, a menor expansão do crédito, a perda de força do consumo, as consecutivas quedas da produção industrial, a fragilidade fiscal, a redução dos investimentos e a deterioração das perspectivas de crescimento são alguns dos motivos pelos quais o ano não será lembrado de forma satisfatória. O cenário econômico nacional em 2014 revelou um País cheio de fragilidades e apático. Neste ambiente a Construção Civil, em particular, também não têm o que comemorar. O setor registrará um desempenho bem modesto e deverá ser o mais fraco dos últimos anos. Situação difícil de compreender para um País com inúmeras potencialidades e carências. É inegável que é urgente mudar a rota da economia.

A lição que se pode aprender de 2014 já é bastante conhecida. Para alcançar o caminho do desenvolvimento sustentado, sem dúvidas, a principal direção a ser seguida é o investimento. O crescimento via consumo se esgotou e a agenda do crescimento, necessariamente, agora terá que priorizar os investimentos.

Já é consenso que 2015 será um ano de desafios e de ajustes. O maior deles, sem dúvidas, é resgatar a confiança na economia nacional para reverter o quadro de deterioração. É de conhecimento geral que sem confiança não existem investimentos e, conseqüentemente, não existe produção de riqueza e nem geração de empregos. O que estimula os investimentos é a estabilidade macroeconômica, a previsibilidade e regras claras e transparentes. Isso significa que para o País assistir a um novo ciclo de crescimento é necessário ter um ambiente de negócios atraente e previsível. Os agentes econômicos precisam voltar a acreditar para voltar a produzir. Para retomar a confiança, a economia nacional precisará se equilibrar. Em resumo, o ambiente de negócios precisa mudar.

Espera-se que essa mudança passe pelas reformas tão necessárias ao desenvolvimento do País, como a tributária e trabalhista e por medidas que priorizem a redução da burocracia. Além disso, aguarda-se que ela corresponda a opção de priorização dos investimentos, trazendo o alento e o fôlego que tanto a economia precisa. Essa opção consolidará o papel estratégico da Construção no desenvolvimento nacional, pois quase a metade dos investimentos no País passa, necessariamente, pelo setor.

O Brasil é um País a ser construído, em função da sua infraestrutura deficiente e da sua carência de moradias. Não se pode mais postergar essa construção. Portanto, vamos à mudança!

**Luiz Fernando Pires**  
Presidente do Sinduscon-MG

# Mais eficiência, melhores resultados

José Carlos Martins (\*)

É fato que o nosso Brasil precisa de mais investimentos. Precisamos sair do patamar de 18,4% de investimento para algo superior a 24% do Produto Interno Bruto. Além disso, é imprescindível melhorar a eficiência do gasto público, principalmente neste momento de instabilidade na economia. Há pouco mais de um ano, em junho de 2013, muitos brasileiros foram às ruas do País para reivindicar que o governo definisse melhor as prioridades, gastasse melhor os impostos arrecadados e fizesse tudo com mais transparência. Ora, definir prioridades, melhorar o custo benefício e controlar as despesas são dimensões da mesma palavra: eficiência. Enquanto não fizermos mais e melhor com o que temos, os bons resultados não aparecerão. Acredito que é possível tornar os investimentos mais eficientes, além é claro, de aumentá-los. Aliás, com o mesmo orçamento, o Brasil pode e deve investir mais e, com isso, obter

(\*) Presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC)

melhor retorno, basta ter a eficiência como palavra de ordem para cada uma de suas ações.

Não há dúvidas de que a Construção Civil cresceu muito nos últimos dez anos. É só analisarmos os números. Em 2003, tínhamos cerca de um milhão de trabalhadores formais empregados no nosso setor. Atualmente, esse número chega a 3,5 milhões. O mesmo ocorre em relação aos financiamentos imobiliários. Saímos de 5,1 bilhões em 2003 para 149,4 bilhões em 2013. Será assim com todos os outros números que dizem respeito à Indústria da Construção. Portanto, posso dizer com segurança que nosso setor tem papel extremamente relevante no desenvolvimento social e econômico do País, sendo responsável por melhorar a vida de milhões de brasileiros, tanto pela geração de renda e emprego quanto pela construção de equipamentos públicos como escolas, hospitais, rodovias, residências, entre tantos outros. E esse resultado pode ser melhor.

Estudo recente realizado pela Booz & Co, denominado O Custo da Burocracia no Imóvel, mostrou que 12% a mais do valor final de um imóvel é devido ao excesso de burocracia. Portanto, é fácil deduzir que com instituições mais eficientes, mais gente teria acesso à casa própria, pois o valor seria bem menor.

E assim ocorre em quase todas as áreas do nosso País. Quer outro exemplo? Por causa da falta de saneamento as favelas do Rio de Janeiro apresentam taxa de mortalidade infantil três vezes maior do que no restante da cidade. Isso significa que boas redes de água e esgoto garantiriam a qualidade de vida e reduziriam a pressão sobre o sistema de saúde. Mas não paramos por aí. Com escolas públicas de qualidade, as famílias gastariam menos com escolas privadas, o que significa que aumentar a eficiência dos serviços públicos é uma forma de defender a renda das pessoas.



Em sintonia com esse raciocínio, acreditamos na força do diálogo e do entendimento como elementos de transformação. Em vez de criticar, pura e simplesmente, procuramos contribuir com ideias e sugestões para a solução compartilhada dos problemas. Citamos, como exemplo de nossa atuação mais recente, o Programa Minha Casa, Minha Vida. Por meio do constante diálogo com o Governo Federal, temos ajudado a manter o Programa a todo o vapor, contribuindo sensivelmente para a redução do déficit habitacional. Aliás, quando as iniciativas privada e pública dialogam, a eficiência aparece e se traduz em melhores resultados. Provamos que um segmento unido e conectado com o interesse público pode ajudar na definição de projetos que beneficiem a todos.

Ao mesmo tempo entendemos que, quando os tempos mudam, também devemos mudar. O Brasil foi surpreendido por grandes manifestações populares de protesto contra a corrupção e a má qualidade dos serviços públicos de transporte, saúde e segurança. O movimento de 2013, que provocou uma profunda reflexão no meio político e na sociedade, deixou claro que não estávamos vivendo um período

trivial da nossa história. As conquistas passadas criaram um cidadão mais exigente, que não aceita mais conviver com problemas sem solução.

Por essa razão, a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), entidade que presido e que representa nacionalmente o setor da Construção, produziu um documento com propostas para aumentar a eficiência do setor e o fluxo de investimentos. Nele demonstramos que, com os recursos já existentes, será possível produzir mais e mais rápido. O estudo, que recebeu o título de “Brasil mais eficiente, país mais justo”, já foi encaminhado à presidenta reeleita, Dilma Rousseff. Sabemos que como empreendedores da construção, devemos contribuir para melhorar a qualidade dos serviços públicos no Brasil e já começamos a fazer isso por meio deste material que provoca, discute e propõe ações sobre diversos temas como habitação de interesse social, saneamento, inovação, qualificação profissional, entre outros.

# Os 50 anos da Lei de Incorporações Imobiliárias

## Lei 4.591/64

Marcos Paulo de Salles Maia (\*)

No próximo dia 16/12/2014, o setor imobiliário festejará o 50º aniversário da Lei de Incorporações Imobiliárias – Lei 4.591/64. O saudoso Professor Caio Mário da Silva Pereira, grande idealizador e partícipe da redação do anteprojeto da lei, sensível à importância que o setor da Construção Civil exercia (e ainda exerce) para o crescimento e desenvolvimento do País, disse que “contrastava com o alto padrão técnico da Indústria da Construção Civil a estagnação legislativa”.

Apesar de vanguardista, o texto original sofreu algumas emendas e alterações durante a tramitação legislativa, e foi promulgada visando a atender e regular importante atividade propulsora da economia, tanto à época quanto na atualidade. Com o crescimento dos grandes centros urbanos na segunda metade do século passado, era necessário trazer maior

segurança, regras claras e objetivas para os adquirentes e regulamentar a atividade de incorporação. Juntamente com o tema, a lei das incorporações criou, de forma mais clara, as regras das relações condominiais edilícias, horizontais ou verticais, em que há o uso comum de uma ou mais unidades autônomas sobre o mesmo terreno.

Promulgada a lei, estava formada a base de sustentação para o crescimento do setor da Construção Civil, fortemente amparada na necessidade de expansão e urbanização das cidades, tornar as regras para o negócio incorporativo mais claras e a sua perpetuidade por meio da criação de normas para o convívio em condomínio.

Dizer que o texto da lei é perfeito e de fácil aplicação, talvez não seria muito adequado, até mesmo porque a sociedade está em constante movimento e mudança. Entretanto,

pode-se afirmar que conjunto temático da Lei 4.591/64 foi revolucionário, pois criou diretrizes para outras importantes normas posteriormente editadas pelo Poder Legislativo, as quais algumas delas merecem ser citadas: Leis Federais (i) de incentivo à Construção Civil (4.864/65), (ii) Registros Públicos (6.015/73), (iii) Código de Defesa do Consumidor (8.078/90 – CDC), (iv) o Código Civil (10.406/2002) e (v) o Patrimônio de Afetação (10.931/2004), além dos meios que possibilitaram a criação de ferramentas para circulação de riquezas (cédulas e letras de créditos imobiliários).

Enfim, com a sua criação alavancou-se o crescimento do País cujo pilar que se escorou na construção das cidades, com a avanço e disponibilização de edifícios e construções residenciais e comerciais. O regime das incorporações ficou, de fato, dividido em duas fases: antes e depois da lei 4.591/64.

Hodiernamente, fácil ratificar a revolução causada pela lei das incorporações principalmente em relação à defesa dos interesses dos adquirentes de unidades vendidas na planta, ainda que anteriormente à edição do CDC. Apesar de a lei conferir ao organizador do negócio incorporativo a possibilidade de vender

unidades na planta, vinculando-o ao cumprimento de diversas obrigações, ao comprador foi conferido o exercício de direitos especiais para fiscalizar o andamento das obras (vide artigo 43, da Lei 4.591/64), capazes de destituir o incorporador inadimplente.

Com a criação do patrimônio afetação, passou-se a dispor sobre os casos em que o incorporador tiver decretada sua falência ou concordata, impossibilitando-o de prosseguir com a incorporação, segregando os bens (imóvel e acessões) dos demais bens do incorporador. O ponto negativo desta modificação foi ter conferido ao incorporador a faculdade de instituir o patrimônio de afetação.

Por fim, de nada adianta a criação de regras e imposições legais se os envolvidos neste complexo negócio jurídico não se empenharem para buscar o maior equilíbrio e transparência nesta relação.

Assim, conclui-se que a cinquentenária e “experiente” lei cumpriu muito bem o papel para a qual foi concebida, e para que alcance o ápice de sua maturidade deve ficar atenta para a evolução das relações da sociedade e o aprimoramento das aspirações do mercado.

---

(\*) Sócio do escritório Ferreira Pinto, Cordeiro, Santos e Maia Advogados

# Centro de Treinamento Sinduscon-MG

O Centro de Treinamento Sinduscon-MG tem como objetivo proporcionar o desenvolvimento e a ampliação dos potenciais e habilidades dos profissionais da Construção Civil e do mercado imobiliário, visto que a competitividade do mundo moderno exige uma atuação cada vez mais alinhada com as mudanças técnicas, comportamentais e do contexto econômico.

A programação dos cursos visa a contribuir para a melhoria do desempenho das pessoas, propiciando progresso no desempenho global com ganhos em qualidade, produtividade e competitividade no negócio.



## Cursos programados para 2015

- Assistência Técnica e Atendimento ao Cliente no Pós-Entrega
- Atividades Imobiliárias - Contabilidade e Tributação
- Atualização em Segurança e Saúde no Trabalho (PPRA, PPP, FAP e PCMSO)
- Avaliação de Desempenho e Competências
- Balanced Scorecard (BSC)
- Básico para Formação de Compradores, Analista de Suprimentos e Contratação de Serviços/Subempreiteiros
- Como Elaborar o Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil
- Contabilidade para não Contadores
- FAP (Fator Previdenciário de Prevenção) - Procedimentos Práticos para Redução do RAT (Riscos do Ambiente de Trabalho)
- Formação de Auditor Interno da Qualidade ISO 9001 e PBQP-H
- Formação de Preposto Trabalhista
- Ferramentas Gerenciais para Representante da Direção (RD) com Foco na Manutenção do Sistema de Gestão de Qualidade
- Gerenciamento de Obras
- Gestão de Estoque e Almoxarifado
- Gestão para Empreiteiros e Subempreiteiros da Construção Civil
- Incorporação de Edifícios
- Interpretação da Norma ISO 9001:2008 e do SiAC PBQP-H
- Legislação Trabalhista e Previdenciária Aplicada a Recursos Humanos
- Legislação Trabalhista para Gestores
- Lei de Ocupação e Uso do Solo
- NBR 15.575 - Norma de Desempenho - Edificações Habitacionais
- Novo Código de Normas de Minas Gerais e sua Repercussão no Registro Imobiliário
- Orçamento de Obras
- Pleitos e Claims em Obras de Engenharia - Elaboração e Registros na Construção Civil e Pesada
- Prático em Departamento Pessoal
- Rescisão de Contrato de Trabalho - Passo a Passo das Técnicas de Demissão de Empregado
- Retenção de Tributos e Contribuições na Construção Civil
- SPED - eSocial - EFD Social da Folha de Pagamento
- SPED Fiscal - EFD Contribuições
- Treinamento e Atualização sobre a NBR 12721:2006
- Viabilidade Econômica das Incorporações
- Matemática Financeira com HP 12C e Excel para Indústria da Construção

**O CENTRO DE TREINAMENTO SINDUSCON-MG QUER FAZER PARTE DA SUA HISTÓRIA DE SUCESSO.**

Além dos citados acima, outros temas poderão ser oferecidos no decorrer do ano. Confira a programação no site [www.sinduscon-mg.org.br](http://www.sinduscon-mg.org.br) – **Cursos e Palestras**

Participe, repassando sugestões de temas para: [ctreina@sinduscon-mg.org.br](mailto:ctreina@sinduscon-mg.org.br) ou (31) 3253-2662.



# Economia nacional e Construção Civil: o que esperar para 2015

Daniel Furletti (\*)

Ieda Vasconcelos

**P**ara se compreender os resultados aguardados para 2015, inicialmente é necessário olhar para os últimos anos e em especial para 2014, quando uma coleção de números desalentadores marcou o desempenho da economia nacional:

- O Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), acumulou alta de 6,56% no período de 12 meses encerrado em novembro/14. As expectativas da pesquisa Focus, realizada semanalmente pelo Banco Central com analistas do mercado financeiro, indicam que a inflação em 2014 ficará, mais uma vez, próxima ao teto da sua meta. Este será o quinto ano consecutivo de aumentos elevados nos preços. Em 2010, o referido índice de preços acumulou alta de 5,91%, em 2011 o

\*Daniel Furletti é coordenador sindical do Sinduscon-MG e coordenador do Banco de Dados da CBIC.

Ieda Vasconcelos é assessora econômica do Sinduscon-MG e economista do Banco de Dados da CBIC.

aumento foi de 6,50%, em 2012 chegou a 5,84% e em 2013 cresceu 5,91%. As estimativas sinalizam que em 2014 a sua elevação será de 6,43%.

- Os juros continuaram a subir alcançando, em dezembro, 11,75%, o que mantém o País liderando o ranking de maior juro real do mundo.

- A economia no terceiro trimestre de 2014 cresceu 0,1% em relação aos três meses imediatamente anteriores, demonstrando que o País saiu da recessão que tomou conta do primeiro semestre do ano. Entretanto, esse resultado está longe de ser satisfatório. Considerando um conjunto de 36 países que já divulgaram os dados do PIB para este período, o Brasil fica superior somente a cinco: Áustria, Itália, Chipre, Japão e Ucrânia. O desempenho nacional fica inferior ao de diversas economias emergentes e também de economias desenvolvidas.

- A confiança de empresários e consumidores manteve-se em patamares baixos. O Índice de Confiança do Empresário Industrial, divulgado pela Confederação Nacional da Indústria, alcançou, em outubro, o menor valor da série histórica: 45,8 pontos. Por segmentos industriais, observou que o indicador na Indústria de Transformação foi de 45,1 pontos, na Indústria Extrativa 48,1 e na Indústria da Construção 46,5, todos abaixo da linha divisória de 50 pontos, o que

demonstra ausência de confiança do empresário.

- Os investimentos, tão necessários à consolidação do crescimento, registraram queda expressiva. De acordo com o IBGE, a Formação Bruta de Capital Fixo, que representa os investimentos em máquinas e equipamentos e na Construção Civil, caiu 7,4% nos primeiros nove meses de 2014, em relação à igual período do ano anterior. Com isso, a taxa de investimento no País encerrou o terceiro trimestre em 17,4%. Esta é a menor taxa de investimento para um terceiro trimestre desde 2006, quando alcançou 16,8% e está muito aquém da estimada pelos analistas como necessária para o crescimento sustentado da economia (25%). Vale lembrar que em outras economias esta taxa supera os 30%, como na China (45%) e Índia (33%).





- As contas públicas demonstraram completo desajuste e estão no vermelho. Nos primeiros nove meses do ano, o Governo Central (União, estados, municípios e estadais) acumulou um rombo de R\$15,3 bilhões. Para se compreender o que isso significa, pela meta do governo deveriam sobrar, em 2014, pelo menos, R\$116,1 bilhões, equivalentes a 1,9% do PIB. A solidez fiscal é necessária para sustentar a estabilização da economia. As “mágicas” utilizadas para o fechamento do superávit nunca foram bem aceitas pelo mercado.

- Até mesmo o mercado de trabalho apresentou desgaste. De acordo com o Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (Caged), divulgado pelo Ministério do Trabalho e Emprego, em outubro/14 foram perdidos mais de 30 mil empregos celetistas em todo o País, o pior resultado para este mês desde 1999, o que confirma que o enfraquecimento da economia chegou ao mercado de trabalho.

- Neste ambiente, a expectativa é que o crescimento nacional tenha ficado em torno de 0,20% ou seja,

o País ficou praticamente paralisado, demonstrando que 2014 foi um ano perdido. Por outro lado, a economia mundial, neste ano, crescerá cerca de 3% de acordo com as últimas estimativas realizadas pelo Fundo Monetário Internacional (FMI).

Esses são somente alguns dos resultados que demonstram a fragilidade da economia e evidenciam estragos que necessitam ser consertados. O País precisa urgentemente de uma reorientação da política econômica. Desde 2011 a economia nacional padece com o baixo crescimento. Considerando a expansão projetada para 2014, o incremento médio anual do PIB de 2011 a 2014 foi de 1,59%. Com esses resultados, a pergunta é: mas por que se cresceu tão pouco? Naturalmente a debilidade do cenário internacional contribuiu para os números menos expressivos da economia nacional. Não se esperava mesmo resultados exuberantes no período seguinte a grande crise 2008-2009. Entretanto, responsabilizar somente o cenário externo pela apatia que tomou conta da economia nacional é não admitir as fragilidades internas (e esse é o perigo). Fatores amplamente conhecidos como a baixa

taxa de investimentos, a carga tributária elevada, o excesso de burocracia, a baixa competitividade e produtividade ajudam a justificar os resultados deprimentes dos últimos anos. Aliás, pouco se fez para reverter este cenário. O País padeceu sob a ausência de uma política econômica que atacasse de forma eficiente, os seus principais problemas estruturais. A expansão pela rota do consumo, apesar de demonstrar evidentes sinais de esgotamento, continuou nas estratégias equivocadas da política econômica. Além disso, o abandono da política do tripé macroeconômico (câmbio flutuante, superávit primário e controle da inflação) contribuiu especialmente para os números atuais desalentadores.

Naturalmente, a Construção Civil sentiu os reflexos desse ambiente conturbado. O setor deverá registrar, em 2014, o seu pior resultado dos últimos anos, situação difícil de entender para um País que possui uma infraestrutura precária e que ainda precisa consolidar as bases para o seu desenvolvimento. As estimativas do início do ano indicavam que o setor poderia crescer de 2% a 3% mas, a realidade do cenário econômico nacional reduziu esses números e o ano poderá registrar resultado negativo, demonstrando que este também foi um ano perdido para o setor. Vários outros números indicam as dificuldades enfrentadas pela Construção Civil. Na área imobiliária a redução das vendas se fez presente em várias capitais do País. Particularmente em Belo Horizonte a redução na comercialização

de apartamentos novos foi de 3,65% nos primeiros nove meses de 2014 em relação a igual período do ano anterior, conforme pesquisa realizada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Administrativas e Contábeis de Minas Gerais (Ipead/UFMG). Considerando os dados do GACED/MTE sem ajustes, que possibilitam a comparação com períodos anteriores, o mercado de trabalho na Construção está bem menos vigoroso. O setor gerou, nos primeiros 10 meses de 2014, em todo o País, 35.623 novas vagas com carteira assinada, número bem menos expressivo do que o observado em igual período do ano passado (145.593). Em Minas Gerais a situação não foi diferente. Enquanto a Construção gerou 22.620 novas vagas de janeiro a outubro de 2013, em iguais meses de 2014 foram geradas apenas 1.174 novas vagas. De acordo com a Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (Abramat) o faturamento total deflacionado das vendas de materiais de construção, nos primeiros nove meses de 2014 reduziu 6,5% em relação a iguais meses de 2013. O PIB trimestral, divulgado pelo IBGE, que não incorpora os resultados das empresas, indicou que a Construção Civil apresentou expressiva queda: -5,1% nos primeiros nove meses de 2014, quando comparado a igual período do ano anterior.

Assim, considerando a fragilidade atual da economia, evidenciada com o crescimento perto de zero, desajustes nas contas públicas, juros elevados,

inflação praticamente no teto da meta, enfraquecimento do mercado de trabalho, possibilidade de perda do grau de investimento, sobram motivos para apreensão e incertezas de empresários e consumidores. Por isso, não se espera que 2015 seja um ano fácil e a expectativa de crescimento é pouco



superior a 2014. Além de vencer os desafios internos, não se pode esquecer-se de dois problemas externos que certamente refletirão por aqui: a possível alta dos juros nos Estados Unidos e a desaceleração da economia chinesa. Nos Estados Unidos, o Banco Central (Federal Reserve) já encerrou a política anticíclica de compra de títulos, reduzindo a oferta de capital disponível no mundo. Agora é aguardado um aumento na taxa de juros no país. Na China, o crescimento vem reduzindo a cada ano e para 2015 aguarda-se crescimento menor do que 2014. Essa situação na certa compromete o preço das principais commodities que são exportados pelo Brasil.

Neste contexto, necessariamente os ajustes na política econômica não podem mais ser postergados, sob risco de se perder definitivamente o controle da situação. O País não pode mais errar em suas escolhas. Caso contrário comprometerá o futuro do seu desenvolvimento. Os primeiros sinais emitidos pela nova equipe econômica demonstram que a direção agora será outra e que os erros do passado recente serão corrigidos. O País precisa que isso não seja somente mais um discurso. De toda forma, 2015 certamente será um ano de intensos desafios, ainda caracterizado por uma conjuntura adversa, que caminhará ao lado de medidas de contenção de gastos públicos, aperto fiscal e maior combate a inflação.

A maioria das projeções sinaliza que será mais um ano de fraco crescimento. Aguarda-se incremento pouco superior ao observado em 2014. De acordo com projeções realizadas pela pesquisa Focus, do Banco Central, a expansão do PIB em 2015 será de 0,77% (pesquisa de 28/11/2014). As estimativas desta pesquisa também indicam que o baixo crescimento será acompanhado de inflação ainda elevada, próxima ao teto da meta (6,49%) e por juros em elevação, com a taxa Selic projetada em 12%.

Também será um ano de muitos desafios para a Construção Civil. Diante da fragilidade da economia, o mercado imobiliário poderá continuar o seu processo de ajuste, mantendo as vendas estáveis. Deve-se considerar que as expectativas sinalizam que a renda e o consumo das famílias vão crescer menos. Novos investimentos podem acontecer, mas o primeiro semestre ainda deve caminhar em compasso de espera.

Entretanto, após vencer o período de ajustes, fatores como a demanda por imóveis e a continuidade do incremento do financiamento imobiliário propiciarão um ânimo para as atividades do segmento. Estudo realizado pela Fundação Getúlio Vargas, estima que até 2024 o País terá 16,8 milhões de novas famílias, sendo 10 milhões com renda familiar

entre um e três salários mínimos. Considerando o déficit habitacional de mais de cinco milhões de moradias, o País terá o desafio de proporcionar habitações adequadas para mais de 20 milhões de famílias até 2024. Mas é necessário que aconteça apoio e incentivo do Governo Federal, com a continuidade dos projetos de habitação como o Minha Casa, Minha Vida.

O País precisa unir forças em prol do seu desenvolvimento, no qual a Construção Civil exerce papel relevante. Não se pode mais postergar os avanços necessários ao fortalecimento da economia nacional, consolidando seu crescimento e também o de toda a sociedade.



# Programa Minha Casa, Minha Vida

## Desempenho e Perspectivas

**Maria Henriqueta Arantes Ferreira Alves (\*)**

**G**randes são os desafios do Estado brasileiro para assegurar os recursos necessários à promoção de moradia para a população sem capacidade de pagamento para acessar um financiamento imobiliário. A Fundação Getúlio Vargas, utilizando dados dos censos do IBGE, estimou que nos próximos 10 anos o incremento de novas famílias será da ordem de 17 milhões, sendo que 10 milhões destas com renda de até três salários mínimos,

os quais acrescerão o déficit estimado atual de cinco milhões de unidades. Comparativamente o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), principal programa de habitação de interesse social do Governo Federal, em cinco anos não alcançou a produção estimada como necessária para o futuro.

O PMCMV, instituído pela Lei 11.977/2009, em sua fase I e II contratou 3.626.094 unidades habitacionais e

---

(\*) Maria Henriqueta Arantes Ferreira Alves.

Arquiteta e Consultora da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e do Sinduscon-MG.



entregou 1.823.217 moradias com investimento de R\$228 bilhões, segundo o Ministério das Cidades até setembro de 2014. A distribuição destas unidades por faixa de renda está representada na tabela 1.

A avaliação do desempenho do PMCMV poderá contribuir para se estabelecer ações que permitam alçar metas de produção ainda mais arrojadas como requer a demanda futura.

O PMCMV I e II trouxe expressivos resultados para as famílias de menor renda, que passaram a ter endereço, a morar em bairros regulares com equipamentos de educação, saúde e lazer, com todas as condições para melhorar a situação econômica e social de seus membros.

Para as cidades a oportunidade foi ímpar: remover as habitações em áreas de risco salvando vidas, melhorar a qualidade de vida das famílias que ocupavam áreas

sem as condições sanitárias necessárias, realizar obras de melhoria urbana garantindo o reassentamento das famílias que necessitem ser removidas e dar formalidade à ocupação do espaço urbano com novos bairros ou readequando aqueles ocupados sem observância dos parâmetros legais do município.

Para o Brasil o programa se mostrou um importante instrumento anticíclico que garantiu de 2009 até julho de 2014 a geração direta de um total de 1,222 milhão de novos postos de trabalho, uma média de 244 mil por ano ou cerca de 9% do total de postos abertos no período no setor da construção (FGV/outubro

O Programa “Minha Casa, Minha Vida” trouxe expressivos resultados para as famílias de menor renda, que passaram a ter endereço, a morar em bairros regulares com equipamentos de educação, saúde e lazer, com todas as condições para melhorar a situação econômica e social de seus membros.



2014). Contribuiu, no mesmo período, com a geração de R\$ 17,8 bilhões em tributos arrecadados diretamente da construção e outros R\$ 15,7 bilhões da produção das demais atividades econômicas vinculadas. Desta forma a FGV estimou que retornaram aos cofres públicos, na forma de tributos, 49% do total dos subsídios desembolsados no PMCMV.

Para a arquitetura e engenharia nacional tem sido um desafio continuado. Desenvolver novos processos de projetar e construir com foco na sustentabilidade, no desempenho técnico que inclui vida útil de projeto, conforto acústico e térmico dos ambientes, desenvolver novos materiais garantindo preço justo.

A manutenção de uma política pública de produção em escala de habitação de interesse social com subsídio

explicitado mostrou-se no todo muito acertada. A continuidade desta política é a esperança de diversos segmentos da sociedade. Desde as famílias que serão beneficiadas, passando pelos produtores de insumos e maquinários para a construção, pelas incorporadoras/construtoras, pelos produtores e comerciantes de mobiliários/equipamentos e mobiliário para as residências chegando aos prestadores de serviço de manutenção predial.

Do PMCMV I para o PMCMV II foram introduzidas melhorias no ambiente construído e em seu entorno. Destacamos a acessibilidade universal das edificações, as condicionantes de localização, a previsão de entrega de equipamentos comunitários simultaneamente às edificações.

A adaptação das famílias ao novo



ambiente buscada através do Trabalho Social de caráter obrigatório ainda não alcançou os resultados esperados. Algumas medidas foram recentemente adotadas no sentido de garantir a execução e qualificar o trabalho. Permitir aos agentes financeiros a contratação deste serviço, alternadamente às Prefeituras, deverá refletir positivamente nos empreendimentos a serem entregues.

Como proposta para vencer o desafio de uma nova etapa do PMCMV com avanços deve-se trabalhar e inovar no conceito de subsídio, na revisão do produto incorporando paulatinamente os requisitos da Norma de Desempenho Técnico, na revisão dos valores máximos por faixa, na adequação dos compromissos financeiros entre metas e capacidade de resposta do Tesouro Nacional.

## Programa Minha Casa, Minha Vida em números

**1.823.217**

**moradias entregues**

**R\$228**

**bilhões em investimentos**

**1,222**

**milhão de novos  
postos de trabalho**

**R\$ 17,8**

**bilhões em tributos  
arrecadados  
diretamente da  
Construção**

Fonte: Ministério das Cidades e Fundação Getúlio Vargas.

## Uma curva para definir subsídio para as famílias ao invés de manter o corte por fonte de financiamento

No PMCMV II a família com renda bruta de até R\$1.600,00 pode acessar uma moradia no valor de R\$65.000,00 e pagar uma prestação de R\$25,00 a R\$80,00 por 120 meses, em razão do enquadramento na faixa 1 que utiliza recursos do Fundo de Arrendamento

Residencial – FAR. Se a renda bruta desta família passasse a ser de R\$1.601,00 o acesso ao mesmo imóvel é feito através de financiamento com recursos do FGTS e o valor da primeira prestação passará a R\$334,39 com prazo de amortização de 360 meses (simulador da CAIXA).

A diferença de R\$254,39 em valor na primeira prestação e o acréscimo de 240 meses no prazo de amortização é exacerbada. Esta questão deve ser enfrentada.

A proposta é desenhar uma linha de desconto que parta do pressuposto de que se deve buscar a capacidade máxima de contribuição das famílias no momento do acesso ao financiamento continuando ao longo do prazo em que ocupar o imóvel. Desta forma se faz necessário desenhar uma nova modalidade de financiamento, exclusivamente para HIS e para famílias com renda *per capita* mensal de até meio salário mínimo, em que a família

tenha uma prestação anualmente estabelecida pela sua capacidade atual de pagamento. A amortização se fará em tempo não determinado, a posse da família será provisória até a quitação do financiamento cabendo ao Governo arcar com juros e correção devida à fonte do recurso no tempo. O segmento das famílias com renda *per capita* superior e de renda bruta de até R\$5.400,00 continuará sendo atendido com parte de financiamento com recursos do FGTS adicionado a parcela de subsídio. Neste segmento a alteração seria de avaliar primeiro a capacidade de tomar financiamento da família e no segundo momento atribuir o desconto (subsídio) necessário à aquisição do imóvel pretendido. Neste caso de financiamento o montante de subsídio máximo por família e por porte de cidade deverá ser estabelecido por uma curva inversamente proporcional à renda. A definição dos limites de corte inferior e superior para concessão de subsídio deverá ser objeto de estudo para compatibilizar com a capacidade de aporte do Estado.



## Custos

Melhorias de especificações geram custos que devem ser cobertos para viabilizar a consecução das metas que vierem a ser estabelecidas. Preço justo é o que cobre os custos e remunera a prestação de serviço e o risco do negócio. Neste sentido a revisão do SINAPI deverá ser seguida pela revisão do BDI, com inclusão neste dos custos decorrente da legislação trabalhista aplicável. Os portes dos empreendimentos têm acarretado prazo de obra que supera 12 meses, o que enseja a necessidade de se admitir a correção dos contratos, trazendo transparência para os custos da operação e segurança para o mercado. Pelas mesmas razões a revisão anual dos limites máximos de enquadramento dos projetos deverá ser anualizada.

## Metas

O desafio da apresentação das metas plurianuais no PMCMV I e II resultou no cumprimento da primeira etapa no tempo estabelecido e no cumprimento com quase um ano de antecedência do PMCMV II. A revisão da meta e o balanço dos resultados é elemento norteador para o estabelecimento de nova meta que represente avanço nos campos do urbanismo, econômico e social.



### Tabela I

## Programa Minha Casa, Minha Vida - Fase I e II

Número de unidades habitacionais contratadas por faixa de renda

### RENDA FAMILIAR

FAIXA 1: ATÉ R\$ 1.600,00  
FAIXA 2: ATÉ R\$ 3.275,00  
FAIXA 3: DE R\$ 3.275,00 ATÉ R\$ 5.000,00

### UNIDADES HABITACIONAIS CONTRATADAS

1,67 MILHÃO  
1,5 MILHÃO  
443 MIL

Fonte: Ministério das Cidades.

# O Regime Especial Tributário (RET)

(Aplicável às Incorporações Imobiliárias – Patrimônio de Afetação)

**Humberto Portela (\*)**

O advento da Lei 10.931/04 regulamentou, dentre outras disposições, o Patrimônio de Afetação de Incorporações Imobiliárias, revogando a medida provisória 2.221/01 e, ainda, alterando algumas disposições da Lei 4.591/64 (Incorporações Imobiliárias); incluindo na aludida legislação os artigos 31-A e 31-E.

Assim, optando o incorporador pela adesão ao Patrimônio de Afetação, o bem imóvel (terreno e acessões) torna-se imobilizado em função da sua finalidade, garantindo uma segurança jurídica aos adquirentes das frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas, uma vez que, são adquiridos imóveis na planta, ou seja, em fase de construção.

A afetação congrega, ainda, a vinculação das receitas do empreendimento; que somente podem ser utilizadas e destinadas na incorporação imobiliária específica de sua afetação. Importante frisar que, além do bem imóvel, tornam-se afetados os débitos trabalhistas, fiscais, previdenciários, receitas advindas



---

(\*) Sócio-diretor do escritório Portela, Lima & Colen Advogados

de comercialização, o valor constante na conta corrente do condomínio, débitos com fornecedores e com agentes financeiros, se utilizados.

Assim, diante do Patrimônio de Afetação, a Lei 10.931/04, veio dispor de sua regulamentação tributária, instituindo o Regime Tributário (RET) do Patrimônio de Afetação, sendo o mesmo opcional e irretratável, enquanto perdurarem direitos de crédito ou obrigações do incorporador perante os adquirentes dos imóveis objeto de alienação que compõe a incorporação imobiliária.

Diante de sua irretratabilidade, optando pelo RET, o incorporador não poderá, até finalizarem suas obrigações (extinção do Patrimônio de Afetação), alterar seu regime de tributação para Lucro Real ou Presumido; ficando obrigatoriamente vinculado ao RET.

A faculdade do incorporador optar pelo RET, será efetivada quando atendidos os seguintes requisitos: (i) afetação do terreno e acessões objeto da incorporação imobiliária (objeto de requerimento próprio junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis); (ii) entrega do termo de opção ao RET, Secretaria da Receita Federal, nos termos anexo único da Instrução Normativa: 1.435/13.

É importante salientar que as pessoas jurídicas que optarem pelo RET devem apresentar, quando da entrega do Termo de Opção junto à Receita

Federal, comprovante de regularidade quanto à quitação de tributos federais, apresentando CND negativa ou certidão positiva com efeito de negativa. Assim, estando em débito com INSS, FGTS, tributos federais, não irá, a primeira análise, a pessoa jurídica conseguir a opção pelo RET.

O RET torna-se muito atrativo, pois com a Redação concedida pela Lei 12.844/03, para cada incorporação imobiliária,

Optando o incorporador, pela adesão ao Patrimônio de Afetação, o bem imóvel (terreno e acessões) torna-se imobilizado em função da sua finalidade, garantindo uma segurança jurídica aos adquirentes das frações ideais correspondentes a futuras unidades autônomas...

que afetar seu patrimônio, esta fica submetida ao RET, sujeitando-se, portanto, ao pagamento equivalente a 4% (quatro por cento) da receita mensal recebida, correspondendo ao pagamento mensal unificado do seguintes impostos e contribuições: (i) IRPJ – 1,26%; (ii) PIS/PASEP – 0,37%; (iii) CSLL – 0,66%; e (iv) COFINS – 1,71%. Assim, temos que a base de cálculo do RET é a receita mensal do empreendimento (incorporação), nele estando inseridos inclusive as aplicações financeiras.

No ano de 2009, foi promulgada a Lei 11.977, que instituiu o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), com o intento de conceder mais acessibilidade às classes sociais de baixa renda, que tem a opção de adquirir a casa própria em condições mais acessíveis.

Visando viabilizar a redução do custo de construção, o RET nesse segmento foi reduzido de 4% para 1% (um por cento) da receita mensal auferida pelo contrato de construção, da seguinte forma: (i) IRPJ – 0,44%; (ii) PIS/PASEP – 0,16%; (iii) CSLL – 0,31%; e (iv) COFINS – 0,09%. Neste caso específico de alíquota do PMCMV, somente se aplicam para as incorporações que tenham receita mensal auferida pelo contrato de construção de até R\$ 100.000,00. Essa alíquota única de 1% (um por cento) foi prorrogada para até 2.018, conforme MP 656/14.



Importante frisar que o RET à alíquota de 1% (um por cento), também é aplicável para as pessoas jurídicas contratadas para construir ou reformar creches e pré-escolas (Lei 12.715/12), valendo até 31.12.18 e para obras iniciadas a partir de 1º.01.13.

As referidas creches e pré-escolas deverão deter atividade por no mínimo 5 (cinco) anos da utilização do imóvel para essa finalidade, sob pena de incorrer no pagamento da diferença dos tributos, com seus devidos acréscimos legais.

Frise-se que, cada vez mais, o RET tem se demonstrado um facilitador na tão burocrática vida contábil, administrativa e jurídica que permeia a atividade fim das construtoras e incorporadoras, que é justamente a construção de imóveis, facilitando a programação financeira e viabilidade (pois a alíquota é única) e, ainda, consolida-se como uma tendência mundial, qual seja: a unificação e redução dos impostos; evitando-se, ainda, inadimplência quanto a seu pagamento e o desejo de todos nós, de uma melhor aplicabilidade advinda da arrecadação de tributos pelos nossos governantes e órgãos públicos.

# Colocando a **Norma de Desempenho** em prática

**Teodomiro Diniz Camargos (\*)**

**A** Construção Civil, importante segmento econômico do País, está acostumada a trabalhar muito para vencer desafios. Por meio deles, sempre surgem soluções criativas e inovadoras que incorporam eficiência e produtividade nos negócios, contribuindo para o fortalecimento de suas atividades. Portanto, os desafios são transformados em oportunidades.

E é dessa forma que o setor recebeu a ABNT NBR 15575/2013 – Edificações Habitacionais - Desempenho: como uma oportunidade de desenvolvimento. Ao estabelecer novos parâmetros de desempenho para todos os edifícios habitacionais construídos no País e exigências que englobam segurança (desempenho mecânico, segurança contra incêndio, segurança no uso

---

(\*) Presidente da Câmara da Indústria da Construção da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (CIC/FIEMG) e vice-presidente da FIEMG.



e operação), habitabilidade (estanqueidade, desempenho térmico e acústico, desempenho lumínico, saúde, higiene e qualidade do ar, funcionalidade e acessibilidade, conforto tátil) e sustentabilidade (durabilidade, manutenibilidade e adequação ambiental) a referida Norma trouxe vários desafios a toda a cadeia produtiva da Construção Civil e indiretamente destacou a necessidade e a importância da união de todos os seus elos.

Percebendo essa necessidade, em Minas Gerais, a Câmara da Indústria da Construção da Federação das Indústrias do Estado de Minas Gerais (CIC/FIEMG), que é o principal fórum de aglutinação das entidades do setor no estado, assumiu o papel de ser o agente promotor dessa integração. Para isso, criou a Secretaria de Desempenho da Indústria da Construção, que tem em seu Conselho Gestor o Sebrae Minas, o Sinduscon-MG, o Instituto Euvaldo Lodi, Instituições de Ensino, Senai-MG e Centro de Inovação e Tecnologia Senai/FIEMG – Campus CETEC. A CIC/FIEMG, ao coordenar os trabalhos desta Secretaria, acredita que esse é um momento especial de se trabalhar por novas conquistas e pelo fortalecimento de toda a cadeia produtiva da Construção.

A Secretaria, que já está em funcionamento desde o final de 2013, está desenvolvendo ações orquestradas de indução de quatro grandes áreas afetadas pela Norma e que são prioritárias de atuação: projetos, laboratórios e pesquisa, indústria de materiais e cadeia produtiva da Construção. Ela também já elaborou um conjunto de propostas para a evolução dos seus trabalhos, entre as quais destacam-se:

- :: Executar ações de divulgação e sensibilização sobre o atendimento à Norma de Desempenho e os impactos na Indústria da Construção (seminários, palestras, *workshops*, cursos, etc.).

- :: Definir e operacionalizar ações de integração entre os diversos agentes do setor da Construção (laboratórios, empresas de projeto, empresas de materiais, indústria da Construção, universidades, centros de pesquisas, etc.).

- :: Dar apoio às iniciativas e projetos de inovação tecnológica motivados pela Norma de Desempenho.

- :: Desenvolver estudos e análises de inteligência sobre os impactos no mercado considerando as exigências da Norma de Desempenho (monitoramento de notícias, análises de mercado, boletins, estudos de inteligência, etc.).

- :: Realizar visitas e estabelecer parcerias entre as entidades de apoio e centros de conhecimento envolvidos com a implantação da Norma de Desempenho (Sindicatos regionais e nacionais, universidades, centros de pesquisas, entidades de classe, etc.).

Mais do que simplesmente buscar a promoção do atendimento das exigências da ABNT NBR 15575/2013, a Secretaria de Desempenho objetiva delinear suas atividades no fortalecimento de todos os elos da cadeia produtiva da Construção, para que fiquem cada vez mais aptos a trabalhar no desenvolvimento de todas as suas potencialidades.

Uma análise mais abrangente demonstra que os desafios impostos pela Norma de Desempenho serão transformados em potencialidades de mercado. Neste contexto, destaca-se que ela certamente proporcionará resultados efetivos para o setor no médio e no longo prazo. E esses resultados conduzirão a maior eficiência das suas atividades.

O atual momento da economia nacional, caracterizado por baixo crescimento,

reduzido nível de confiança de empresários e consumidores, inflação e taxas de juros elevadas e preocupações com as contas públicas demonstra que a situação para os setores produtivos não está confortável. Revela, ainda, que o País tem muito a fazer para encontrar o caminho do seu crescimento sustentado. Um dos desafios neste momento é destravar os investimentos. Neste contexto, a Construção Civil, por todas as suas características, certamente poderá contribuir muito. Assim, a Norma de Desempenho adquire papel relevante. Na busca pelo atendimento de suas exigências, a cadeia produtiva trabalha na melhoria contínua de seus produtos e serviços. Desta forma, está se preparando para o novo ciclo de desenvolvimento que espera vivenciar em breve, contribuindo cada vez mais para consolidar o crescimento do País.



# As Letras Imobiliárias Garantidas devem ampliar o acesso ao mercado global de capitais

Octavio de Lazari Junior (\*)

**A** criação das Letras Imobiliárias Garantidas (LIGs) pela Medida Provisória 656, de 7 de outubro, permite uma inserção mais profunda do setor imobiliário brasileiro no mercado global de capitais. Atrairá, portanto, investidores globais, promovendo o acesso do País a novas fontes de recursos, numa conjuntura de juros

internacionais ainda muito baixos. Deve ser vista como instrumento de significativo avanço institucional, com a relevância imaginada na segunda metade da década passada, quando se iniciou a discussão pública da proposta da Abecip de introduzir o *covered bond* no Brasil.

O mercado de *covered bonds* alcançou

---

(\*) Presidente da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip)



nos últimos anos um desenvolvimento importante no mundo, e, em particular, nos países da União Europeia. Graças ao seu dinamismo passou a ganhar relevo em foros internacionais, como no *European Covered Bond Council*, da *European Mortgage Federation*. Sua principal característica será ampliar o acesso do sistema bancário ao mercado de capitais, baseado em mecanismos ágeis e seguros, assegurando a oferta de novas garantias desejadas pelos investidores institucionais. É o caso da propriedade imobiliária.

Entre as características básicas do *covered bond* está a flexibilidade, perfeitamente contemplada no modelo brasileiro, mantido o espírito da MP 656 nos normativos do Conselho Monetário Nacional que regulamentarão o novo papel.

A LIG será um título bancário, cujo rendimento estará baseado em taxas de juros fixas ou flutuantes ou em índices de preços. Além da garantia do banco emissor, será instituído o regime fiduciário sobre uma carteira de ativos, complementando a segurança dos aplicadores. Os investidores terão, em caso de insolvência, preferência sobre a carteira de ativos, que poderá ser formada por créditos imobiliários garantidos por hipoteca ou por alienação fiduciária de bem imóvel,

desde que a incorporação imobiliária objeto da operação de crédito esteja submetida ao regime do patrimônio de afetação. Consagram-se, assim, os mecanismos centrais do Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) objeto das Leis 9.514/1997 e 10.931/2004, diretamente responsáveis pela enorme expansão do mercado brasileiro de crédito imobiliário, nos últimos anos.

Um destaque especial deve ser conferido à possibilidade de as LIGs terem correção cambial, tornando-se mais atrativas para os aplicadores globais. Com isso, pode-se prever que sejam carreados para o mercado imobiliário brasileiro recursos substancialmente superiores aos atuais, dada a demanda dos investidores por papéis competitivos e lastreados em operações de real estate, que despertam o interesse não apenas de fundos de pensão e seguradoras, mas, provavelmente, de fundos soberanos.

A LIG será um título bancário, cujo rendimento estará baseado em taxas de juros fixas ou flutuantes ou em índices de preços.

Os benefícios para o mercado imobiliário local decorrentes da criação do *covered bond* nacional deverão ser substanciais. A oferta de recursos interna é hoje suprida pelos depósitos de poupança, voltados para a moradia, além de fundos imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), em que a ênfase maior são os imóveis comerciais. A LIG complementa esse mercado, ao assegurar a tomada de recursos em prazo mais rápido, o que pode se afigurar vital para o fluxo permanente de recursos para os tomadores de crédito imobiliário, de incorporadoras e construtoras a pessoas físicas. O *covered bond* brasileiro terá condições de promover a captação e a oferta de recursos a

custos competitivos, atraentes para tomadores e investidores.

O revigoreamento previsível dos fundamentos macroeconômicos do País tornará indispensável a presença de mecanismos adequados a mercados de capitais muito mais competitivos e integrados, em nível global. As LIGs têm tudo para exercer um papel relevante nesse cenário que se pode antever.

A oferta de recursos interna é hoje suprida pelos depósitos de poupança, voltados para a moradia, além de fundos imobiliários, Letras de Crédito Imobiliário (LCIs) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), em que a ênfase maior são os imóveis comerciais. A LIG complementa esse mercado...

# O BDMG ESTÁ DE PORTAS ABERTAS PARA VOCÊ.

O BDMG tem compromisso com o desenvolvimento de Minas. Por isso, oferece mais que crédito: está ao lado dos empreendedores nos momentos decisivos. Investe em inovação e infraestrutura. E todos os dias abre suas portas para que cada empresa mineira possa fazer o mesmo. Um novo banco, pronto para o futuro e cada dia mais preparado para realizar projetos de vida com você.

**BDMG. O Banco que realiza com você.**



[www.bdmg.mg.gov.br](http://www.bdmg.mg.gov.br)

# O Banco de Dados nacional da Construção

Daniel Furletti (\*)

Ieda Vasconcelos

**D**esde 1992 o Sinduscon-MG sedia o Banco de Dados da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). Criado inicialmente com o objetivo de subsidiar a entidade nacional do setor e suas entidades filiadas com uma central de informações sistematizadas, qualificadas e ordenadas, o Banco evoluiu e atualmente é uma das principais fontes de informações econômicas sobre o segmento construtor. Há vários anos já possui um site próprio ([www.cbicdados.com.br](http://www.cbicdados.com.br)) e é referência

de consulta de indicadores relativos à Construção Civil nacional em diversos países. Este é o resultado do trabalho desenvolvido pela CBIC, em parceria com o Sinduscon-MG, com o objetivo de levar ao conhecimento da sociedade em geral a importância do setor em todas as suas dimensões, a sua contribuição para o desenvolvimento econômico e social do País e para a melhoria da qualidade de vida da população.



A Construção Civil é um setor estratégico para a economia nacional. Representando mais de 5% do Produto Interno Bruto e possuindo mais de três milhões de trabalhadores com carteira assinada, não existem dúvidas sobre a sua relevância econômica e social. Em função disso, as estatísticas que traduzem o setor em números são muito solicitadas por profissionais de várias áreas e segmentos, pelas entidades que representam o setor, pela imprensa nacional, por consultorias especializadas em análises macroeconômicas e também pela sociedade em geral. Ressalta-se que para atender a imprensa, o site do Banco de Dados possui um espaço especial com as principais informações que são sistematicamente solicitadas pelos jornalistas para ilustrar suas matérias.

O Banco de Dados agrega uma série histórica de informações sobre a Construção em seus diversos segmentos. Dados do Produto Interno Bruto, do financiamento imobiliário, do emprego, dos custos da construção, do déficit habitacional, entre tantos outros, estão facilmente disponibilizados para consulta. Destaca-se que grande parte dos números são desagregados por Unidade da Federação, possibilitando aos seus usuários uma análise particularizada

do setor nas diversas regiões do País. Em resumo, pode-se dizer que o Banco de Dados da CBIC funciona como uma central de informações das principais estatísticas do setor. Ele ainda possui dados macroeconômicos como taxa de juros, índices de preços e de custos, câmbio, etc.

Para reunir um conjunto de informações confiáveis o Banco de Dados da CBIC pesquisa diretamente as fontes responsáveis pela sua divulgação, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o Banco Central e o Ministério do Trabalho e Emprego. Trabalhando dessa forma espera-se contribuir para que um número cada vez maior de pessoas tenha acesso, de forma dinâmica, a informações ordenadas e sistematizadas e que evidenciem a relevância da Construção no País.

A Construção Civil é um setor estratégico para a economia nacional. Representando mais de 5% do Produto Interno Bruto e possuindo mais de três milhões de trabalhadores com carteira assinada, não existem dúvidas sobre a sua relevância econômica e social.

Daniel Furletti é coordenador sindical do Sinduscon-MG e coordenador do Banco de Dados da CBIC.  
Leda Vasconcelos é assessora econômica do Sinduscon-MG e economista do Banco de Dados da CBIC.



Faça parte do cálculo do **CUB/m<sup>2</sup>**:  
seja uma empresa respondente da pesquisa.  
Entre em contato com a Assessoria Econômica  
do Sinduscon-MG  
**economia@sinduscon-mg.org.br**  
**telefone: (31) 3253-2666**

O CUB/m<sup>2</sup> faz parte do setor da Construção Civil do País. É ele que possibilita uma primeira referência de custos dos mais diversos empreendimentos e que possibilita o acompanhamento da evolução destes custos ao longo do tempo. Ressaltar a sua importância é destacar a necessidade de um bom planejamento em todas as etapas de uma obra.

O CUB/m<sup>2</sup> é um indicador essencial no dia a dia das empresas de Construção Civil. É por meio dele que se pode realizar o registro das incorporações imobiliárias e verificar o custo básico de empreendimentos. Isso tudo sem considerar a possibilidade de utilizá-lo, ainda, como indicador macroeconômico da evolução dos custos do setor.



É a participação das empresas que possibilita o cálculo de um indicador capaz de, efetivamente, refletir o custo setorial. Por isso, construtor, abra as portas para a pesquisa do CUB/m<sup>2</sup>. Seja um colaborador na construção deste indicador tão importante e ajude o setor a se orgulhar cada vez mais dessa responsabilidade.



REALIZAÇÃO



PARCEIROS INSTITUCIONAIS



Belgo Bekaert Arames



SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS | SINDUSCON-MG  
SECONCI-MG, O BRAÇO SOCIAL DO SINDUSCON-MG

Rua Marília de Dirceu, 226 Andares 3º e 4º Bairro Lourdes CEP 30170-090 Belo Horizonte - MG  
Tel 31 3253-2666 Fax 31 3253-2667 e-mail [sinduscon@sinduscon-mg.org.br](mailto:sinduscon@sinduscon-mg.org.br) site [www.sinduscon-mg.org.br](http://www.sinduscon-mg.org.br)



