

Mercado Imobiliário Quer Abrir Novas Fronteiras

Setor precisa de outras fontes de funding para retomar sustentabilidade

A Abrainc assumiu a missão de ser uma forte articuladora e entidade de referência no setor imobiliário brasileiro. O trabalho tem sido dinâmico, estratégico e multidisciplinar. Para atender às diferentes pautas e à complexidade de demandas, arremimentar talentos e conhecimentos tornaram-se tarefas diárias. O Fórum LIG reafirma a atual vocação e o compromisso de elevar o nível dos debates, assumindo posição frente às questões que exigem séria reflexão e atitude construtiva. Com auditório lotado, autoridades de todos os órgãos fundamentais ligados à cadeia da construção e ampla cobertura da mídia, o encontro atualizou e aprofundou os vieses desse instrumento, com painéis de debates capitaneados

pelos profissionais que mais entendem do tema no Brasil.

A LIG (Letra Imobiliária Garantida) chega como alternativa para um setor cujos recursos estão praticamente exauridos. Essa pauta não é de agora. A LIG é pensada e discutida há alguns anos, principalmente a partir de workshop promovido pelo Banco Central, em 2009, e com empenho da Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança) desde 2010.

O Brasil precisa da LIG, assim como o setor imobiliário e toda a cadeia impactada por essa atividade. E a Abrainc está empenhada em contribuir para que isso se torne uma realidade. ●

"O Brasil está em uma nova fase, não existe juros baixos e crescimento de PIB sem a reforma da previdência. Não existe LIG sem reforma da Previdência."

Rubens Menin, presidente do Conselho da Abrainc

"A atual conjuntura macroeconômica acena com novos horizontes, favorecendo soluções para diferentes nichos. O setor imobiliário está pronto para retomar seu crescimento."

Luiz França, presidente da Abrainc



Palavra do Presidente

Luiz França
Presidente da Abrainc

O setor imobiliário tem expressiva capacidade de gerar investimentos fixos – na geração de emprego e renda, na capacidade de impulsionar uma ampla cadeia produtiva e de impactar a vida das pessoas. A moradia está no centro da vida das pessoas.

O passado recente foi positivo, com boa alavancada das incorporadoras em suas atividades. Fôlego apoiado em um cenário que combinou crescimento econômico, inflação moderada e oferta satisfatória de recursos, somente entre 2004 e 2014 o crédito imobiliário cresceu 40 vezes - de R\$ 3 bilhões para R\$ 112 bilhões anuais.

Dinheiro proveniente da Poupança, do FGTS, de LCI's e Certificados de Recebíveis Imobiliários, além de recursos próprios. Entre outros reflexos, a redução do déficit imobiliário alcançou patamar inédito. Mas o quadro não se manteve. A maior recessão da história do país atingiu em cheio as empresas, consumidores e, claro, o mercado imobiliário. Muitas empresas sucumbiram aos problemas de caixa, tiveram que se capitalizar, reestruturar dívidas ou até mesmo encerrar atividades.

Esse é o momento de virada. Já temos sinais de recuperação do setor imobiliário, da incorporação às vendas; e

novas modalidades de funding estão entrando em cena para ativar essa forte dinâmica econômica. Entre os novos caminhos, a LIG se apresenta como um dos mais promissores.

O Covered Bond brasileiro está em vias de chegar ao mercado e permitirá alcançarmos o desempenho dos mercados mais desenvolvidos do mundo. Atraente para investidores e libertadora para o mercado, ela poderá, no médio prazo, elevar a contribuição do setor imobiliário no PIB nacional de 1% para 10%. As incorporadoras do país estão prontas para essa retomada. E a Abrainc está à frente dessa luta. ●

Conselho Abrainc

Estamos orgulhosos de ter promovido um encontro dessa magnitude, capaz de reunir o que há de mais representativo no setor imobiliário no Brasil o que, por si só, já demonstra a importância que a LIG tem no cenário econômico atual.

É nosso dever buscar e colaborar na efetiva estruturação desse instrumento, como nova alternativa de funding e, assim, permitir que o setor da construção possa exercer todo seu potencial como propulsor econômico e social.

Vivemos em um país com um déficit habitacional enorme, alto número de novas famílias em formação e um quadro social que passa por promover maior dignidade à boa faixa da sociedade. Moradia tem tudo a ver com isso. A questão dos distratos caminha para o estabelecimento de regras mais equilibradas, então, outras frentes seguem em discussões para que as incorporadoras cumpram seu papel econômico, com constantes investimentos. ●

Rubens Menin
Presidente do Conselho da Abrainc



FUTURO PROMISSOR

Momento é de vencer as adversidades, reverter as incertezas e construir bases sólidas para um crescimento sustentável para todos os setores produtivos. Esse foi o tom predominante no Fórum LIG.

"Estamos às vésperas de um grande ciclo de retomada de crescimento. E precisamos estar bem preparados para isso. As taxas de juros reais despencaram nos últimos meses, abrindo um grande espaço para a retomada do crédito no país. O investimento já dá indicadores de intenção acima do nível neutro; vários dados de retomada das atividades econômicas, inadim-

Dyogo Henrique de Oliveira
Ministro do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão



plência das famílias está caindo, os bancos têm tido reduções expressivas nas previsões para perdas, novas concessões de crédito começam a reagir", apresentou o Ministro do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão, Dyogo Henrique de Oliveira, na abertura do encontro promovido pela Abrainc.

Estruturado em três painéis, a nova fase do Brasil, a retomada do crescimento, temas imprescindíveis como Reforma Trabalhista e da Previdência Privada também tiveram braços de reflexões com riqueza de detalhes. A LIG está inserida nessa virada de contexto atual, é ponte para construção de um futuro mais positivo para todos os elos do ramo da construção.

Otávio Damaso, diretor de Regulação do Banco Central do Brasil, destacou em sua palestra os mecanismos alternativos de funding, a importância de um caminho que acelere a redução do gigantesco déficit imobiliário do país. Afirmou que os bancos já se estruturaram para esse mercado, já investiram bastante em conhecimento e profissionais para atuarem nessa linha de financiamento. "Nosso arcabouço legal, mesmo diante dessa severa retração que vivemos, mostrou-se bastante resiliente e com aperfeiçoamentos pontuais sendo alicerçados para criar uma base segura de avanço. O que é um fator importante e essencial para sustentar o crescimento que queremos. Vamos, sim, precisar de novos instrumentos de crédito. A LIG tem a vantagem de ser altamente conhecida e bem aceita no mercado internacional", explicou Damaso. ●

A importância da LIG para o Mercado de Incorporação Imobiliária e na Retomada do Processo Econômico

O primeiro painel foi moderado por Pedro Lorenzini, vice-presidente da ANBIMA (Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais) e diretor executivo do Citibank, com a participação de presidentes de entidades do setor. Eles debateram sobre as vantagens que a LIG traz para o mercado, como alternativa de funding, dinamizando o mercado e ampliando o acesso de diferentes investidores que encontraram na LIG duas grandes vantagens: a de ter uma dupla garantia, oferecendo maior segurança ao investidor e, do ponto de vista do emissor, permitirá a gestão dos ativos.

Os modelos tradicionais tiveram um papel fundamental nas últimas décadas, mas as regras atuais não mais permitem a evolução do setor e já está mais do que na hora de pensarmos na pavimentação de novos caminhos, que tragam uma estratégia que alavanque muito mais recursos e meios de viabilidade a um mercado mais vigoroso e com a efetiva regulamentação da LIG. ●

A importância do Mercado Secundário para Fomentar o Funding do Crédito Imobiliário

Coube a Ricardo Magalhães, superintendente da B3, capitanear o terceiro painel, ele destacou a importância de se ter uma boa infraestrutura que sustente o mercado secundário, trazendo possibilidades e agilidade de registros, preços claros e acessíveis, transparência de informação e construção de um ambiente seguro e atraente, que já existe no Brasil e pode abrigar com competência a chegada da LIG.

A LIG já nasce padronizada. Está na lei que a afetação do pool de garantias é clara, falta, eventualmente, a discussão setorial para que esse nível de excelência seja definida.

Também já nasce com isenção fiscal para pessoas físicas e investidor internacional, com diferentes plataformas, conferindo à LIG o perfil de um instrumento globalizado.

Já Flávio Caffarelli, presidente do Banco do Brasil, não acredita em um movimento rápido, mas vê na LIG um passo importante que venha a apoiar os demais instrumentos de funding. "A LIG tem que acontecer concomitantemente a outras plataformas que o governo vem trabalhando, na área de alienação fiduciária, como a aprovação de novas regras para os distratos, além de desamarrar alguns entraves burocráticos que ainda comprometem todo o potencial do mercado imobiliário," explica Caffarelli. ●

A LIG é Uma Realidade – Próximos Passos para a Implantação

Gilberto Duarte de Abreu Filho, presidente da Abecip (Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança), moderou o segundo painel do Fórum que reforçou, em amplos aspectos, o perfil garantido do instrumento de funding alternativo.

"A LIG é blindada em caso de insolvência da instituição bancária", destacou Nelson Antônio de Souza, vice-presidente de Habitação da Caixa, na abertura de sua fala. "Isso é muito importante, ter uma conversa de forma clara com o mercado internacional. A LIG se faz presente como a terceira grande frente ao crédito, permitindo maior longevidade do preço de captação, melhor previsibilidade de resultados financeiros, menor risco de descasamento no balanço e sinalização de segurança para o pool de investidores.

Segundo Nelson de Souza, começando agora, a LIG deve se firmar no mercado brasileiro em um ano e meio, aproximadamente. Há um consenso de que o instrumento chega na hora certa. É essencial para realimentar as linhas de crédito no mercado e com a força para vencer o desafio de, uma vez lançada, termos um mercado estruturado que traga volume e lastro para que se consolide no país.

O Brasil precisa reduzir a burocracia e dar resposta contundente à criação de mercados secundários, dando liquidez à LIG e abrindo novos horizontes para ativar um maior crédito para o mercado. ●

Nelson Antônio de Souza
Vice-presidente de Habitação da Caixa Econômica Federal



Comprometido com a Renovação de Cenário



Henrique Meirelles
Ministro da Fazenda

O Ministro da Fazenda Henrique Meirelles foi enfático em afirmar o empenho do governo em aprovar as reformas essenciais à estabilização do ambiente político e econômico, como as reformas da Previdência Privada.

Conciliador e assertivo em seu discurso, Meirelles lembrou que o Brasil passou por momentos importantes de incertezas no contexto político, mas que essa fase está superada. Destacou que a atividade econômica já se recuperou

ra e o desemprego ainda é um grande desafio, sobre as reações com defasagem.

Sobre a decisão do governo quanto à mudança ou não da meta de déficit primário de R\$ 139 bilhões para este ano, o Ministro explicou que irá depender da evolução da arrecadação nos próximos meses. "A expectativa é que haja recuperação da receita no segundo semestre. A queda na arrecadação no começo de 2017 ajudou a aumentar as dívidas dos economistas e do mercado sobre o cumprimento da meta para este ano".

No setor imobiliário, há um trabalho bastante consistente sendo conduzido pelo Ministério do Planejamento, em fase de ajustes técnicos e caminhando para uma solução feliz e que permita ao setor voltar a operar com normalidade. Essa última recessão do Brasil foi a maior, a mais longa e a mais profunda por nós vivida. Ela veio testar algumas leis e situações nunca colocadas a teste anteriormente. O país está sendo reforçado a repensar essas bases e encontrar meios de superar as dificuldades atuais. O fundamental é que o país está, cada vez mais, e efetivamente comprometido com uma direção correta. ●

O Que é LIG?

Contar com facilidades de financiamento na hora de comprar imóveis é fundamental para concretizar objetivos e manter o setor da incorporação em funcionamento. LIG – Letras Imobiliárias Garantidas – é um instrumento de captação para o mercado, que possui as características do Covered Bond, e é usado no mercado internacional e emitido por um banco com lastro de garantias imobiliárias.

Mas, afinal, quais as vantagens que oferece?

Investimento de baixo risco, com taxas atrativas e isenção tributária às pessoas físicas. A novidade já funciona em países desenvolvidos e, no Brasil, será um marco decisivo para o setor: aumentará, de forma significativa, o volume de crédito destinado à atividade imobiliária. ●

NAS REDES

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



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

EXPEDIENTE:

Diagremação: Diventare Criação Digital | Conteúdo: Di Fatto Comunicação