

REVISTA portalVGV

TUDO SOBRE O MERCADO IMOBILIÁRIO

ANO 3 - EDIÇÃO 6 - FEV.2019

Acontece

Calendário dos principais eventos do mercado imobiliário em 2019

Incorporação

O poder do conceito na valorização de empreendimentos imobiliários

Especial

Mercado Imobiliário de Palmas-TO começa a se destacar no Brasil

Análise

PIB da construção deverá crescer 2% em 2019

COMO RESOLVER A HABITAÇÃO NO BRASIL

Poder público e iniciativa privada unem forças em prol do desenvolvimento da habitação

Flavio Amary

Secretário de Habitação de São Paulo

DISTRIBUIÇÃO DIRIGIDA - VENDA AVULSA PROIBIDA

PORTAL
VGV





PERSONALAR

marketing.sim.com.br



Saiba mais em:



[personalar_br](#)



contato@personalar.com.br



(11) 95493-3509

Quer aumentar o seu VGV em até 30%?

Conheça o PERSONALAR, sistema de personalização de imóveis na planta, e dê um upgrade em seus negócios.



sistema de personalização



diferencial de vendas



sem investimento inicial



reduz chamadas no sac



relatórios e total controle

Acesse, simule e cadastre-se agora mesmo em:

www.PERSONALAR.com.br/construtoras

Com alta de 7,4%, vendas de imóveis mantêm ritmo de crescimento nos últimos 12 meses

Impulsionado pelo segmento Minha Casa Minha Vida, volume de unidades vendidas totalizou 115,9 mil no período

TENDÊNCIAS

Evolução da taxa de variação em 12 meses de lançamentos, vendas, vendas líquidas* e distratos para todos seguimentos**

Fonte:
Indicadores
ABRINC | fipe

indicadoresabrainc@fipe.org.br



Índice FipeZap de Locação Residencial encerra último mês do ano com alta nominal de 0,38%

Com o resultado de dezembro, o preço médio de locação de imóveis residenciais fechou 2018 com alta de 2,33%, variação inferior à inflação de 3,75%

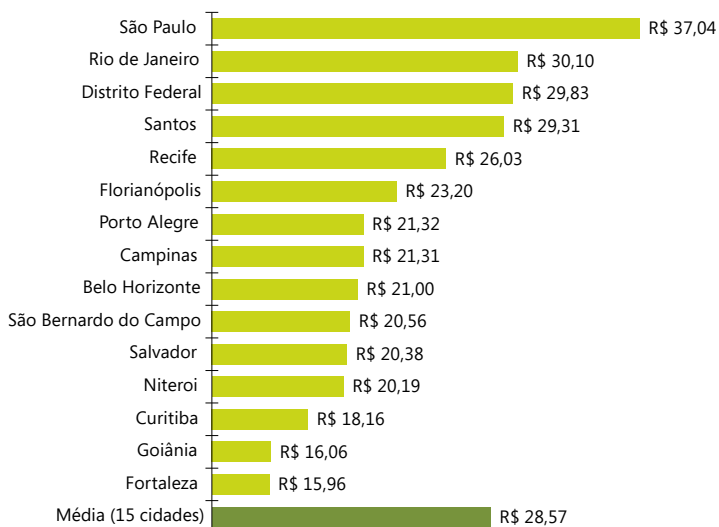
Fonte:



fipezap@fipe.org.br

PREÇO MÉDIO POR CIDADE

Comparativo do preço médio de locação residencial em dezembro de 2018 (R\$/m²)



Cenário de intenção de compra de imóveis 24 a 12 meses 2018-2019

“

O mercado começa a reagir e as intenções de compra de 12 meses, ou seja, as mais imediatas, começam a aumentar em todo o Brasil, indicando volta do consumidor, em parte para comprar estoque, mas a grande maioria dos consumidores já quer produtos novos.

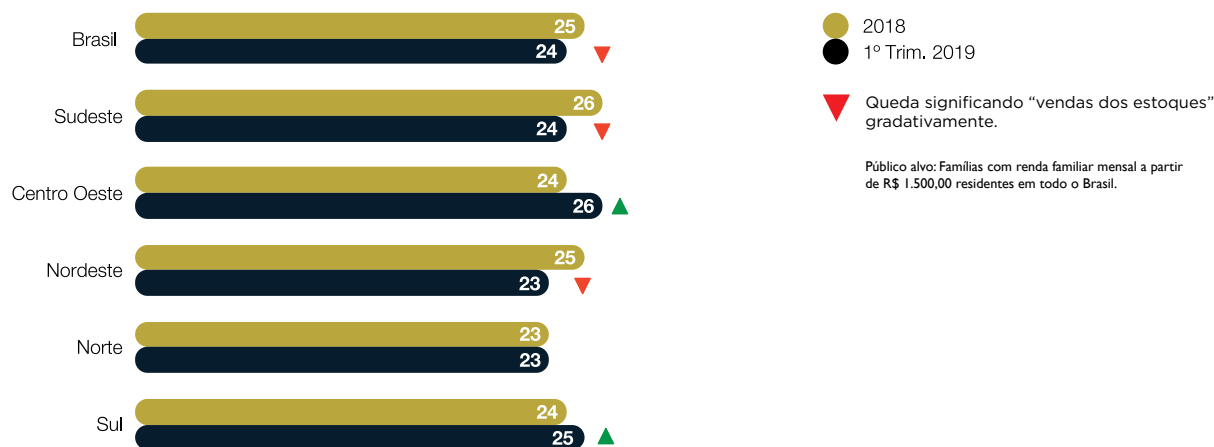
”



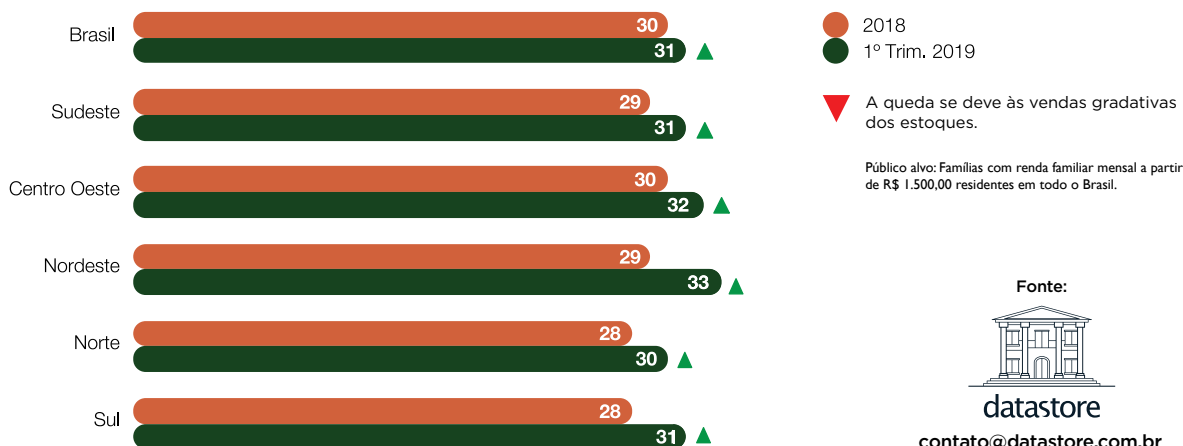
Marcus Araujo
Presidente Fundador
#enxerguemaislonge



Intenção de compra de imóveis nos próximos 24 meses.



Intenção de compra de imóveis nos próximos 12 meses dentro do grupo com intenção para 24 meses.



Fonte:



datastore

contato@datastore.com.br



* **Bruno Lessa** é Diretor do Portal VGV, autor dos livros *Marketing Imobiliário e Marketing de Relacionamento no Setor Imobiliário*, palestrante e investidor.

✉ contato@portalgv.com.br

in /lessabruno

📷 /brunolessa.mkt

f /oliveiralessa

▶ /portalgv

🐦 /portalgv

Editorial

Por que motivo você escolheu trabalhar no mercado imobiliário?

Quem me conhece de perto, sabe o quanto sou apaixonado pelo setor imobiliário. Para mim, é impossível passar um dia sequer sem pensar em terrenos, obras, desenvolvimento de produtos, campanhas de marketing, estratégias e qualificação profissional. Sim, são 24 horas empreendendo, seguindo a inspiração do meu mentor neste mercado, Dr. Milton Bigucci, que compartilha deste mesmo sentimento.

Um dia desses, após dar uma palestra e passar para a plateia este meu entusiasmo com o setor, fui questionado por um dos ouvintes: por que motivo você escolheu trabalhar no mercado imobiliário? Parecia uma simples pergunta, mas ao buscar os elementos para elaborar a resposta, eu tive a oportunidade de refletir profundamente de onde tiro a minha motivação para esta paixão.

Ao longo de minha carreira, já passei por mercados como o automotivo, mineração, contábil, responsabilidade social, mídia, mas foi no mercado imobiliário que me encontrei como profissional. Nesta reflexão pude perceber que o que mais me motiva é fato de poder desenvolver um trabalho que possui relevância – não só para a empresa em que estou atuando, mas, principalmente, para as pessoas impactadas por este trabalho. Quando colaboro para o setor imobiliário (seja através da minha atuação como consultor, como au-

tor de livros ou através dos eventos de capacitação que realizamos pelo Portal VGV), eu percebo o tamanho do impacto positivo que isso tem na sociedade. Até hoje eu me emociono quando vou a uma entrega de chaves e vejo o sorriso no rosto de quem realizou o maior sonho de sua vida e encontrou o imóvel graças a uma campanha que ajudei a criar. Me emociono quando vejo empresários e profissionais prosperando através dos treinamentos que tive a oportunidade de dar. Me emociono quando vejo uma obra começar, gerando milhares de empregos, graças a uma decisão de empreender que eu ajudei a influenciar.

Ser relevante para as pessoas. Esta é a minha grande motivação e também a grande inspiração para esta edição da revista Portal VGV. Nas próximas páginas você verá histórias de gente que resolveu ser relevante para a sociedade, como Flavio Amary, empreendedor de sucesso mas que assumiu uma Secretaria de Estado pensando na importância desta missão.

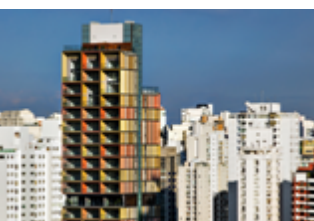
Toda vez que as dificuldades da profissão tentam me desanimar, eu lembro desta pergunta e sigo em frente. Portanto, fica a dica: sempre que você pensar em fraquejar, lembre-se por que você começou. Você encontrará a sua melhor motivação aí.

Boa leitura!



SUMÁRIO

- 6** EDITORIAL
- 8** PÁGINAS AZUIS
Poder público e iniciativa privada unem forças em prol do desenvolvimento da habitação
 Flavio Amary
- 12** NEGÓCIOS DA CONSTRUÇÃO
- 14** ACONTECE
Calendário dos principais eventos do mercado imobiliário em 2019
- 18** ESPECIAL
Mercado imobiliário de Palmas, no Tocantins
- 20** CRÉDITO
- 22** INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA
O poder do conceito na valorização de empreendimentos imobiliários
- 24** ARTIGO
- 26** ANÁLISE
PIB da construção deverá crescer 2% em 2019
- 28** COLUNA SOCIAL



EXPEDIENTE

EDIÇÃO 6 - ANO 3 - FEVEREIRO 2019

Revista Portal VGV
www.portalvgv.com.br/revista

Editor
 Bruno Lessa

Direção de Arte
 Paulo Carvalho

Colaboração
 José Bonifácio

Revisão
 Bruno Lessa

Planejamento
 Marketing SIM

Anuncie | Espaço Publicitário
contato@portalvgv.com.br

Publicação especial do Portal VGV
 Distribuição dirigida

Nenhuma parte desta publicação
 pode ser reproduzida sem autorização
 prévia do editor.

As informações contidas nos anúncios
 publicitários aqui veiculados são de
 responsabilidade dos anunciantes.



Flavio Amary

Secretário de Habitação de São Paulo

**Poder público e iniciativa
privada unem forças em prol do
desenvolvimento da habitação**

Sr. Flavio Amary, para começar, sempre gostamos de saber um pouco do perfil pessoal de nossos entrevistados. Como o senhor chegou ao setor imobiliário? Qual a sua trajetória profissional?

Nasci em Sorocaba, tenho 48 anos, sou formado em Administração de Empresas e Pós-Graduado em Economia pela FGV-SP. Por mais de 20 anos atuei como empresário do ramo imobiliário na empresa da família, em Sorocaba. Fui presidente reeleito do Secovi/SP e vice-presidente da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, além de diretor titular adjunto do Deconic/Fiesp. Também já fui vice-presidente da Confederação do Imobiliário dos Países de Língua Portuguesa e ex-presidente da Associação de Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano. Sou o atual Secretário de Estado da Habitação do Governo de São Paulo na Gestão João Dória 2019/2022.

Como o senhor, um empresário bem sucedido no mercado imobiliário e na ocasião o presidente do maior sindicato habitacional da América Latina, recebeu o convite do Governador de São Paulo, João Dória para assumir uma secretaria tão importante quanto a da Habitação? Foi animador ou chegou a hesitar?

Fiquei muito feliz, honrado e aceitei de imediato. Me considero uma pessoa que gosta e se entusiasma com desafios. Ao longo da minha vida, sempre fui uma pessoa de mais Sins do que Nãos. Aceitar este grande desafio proporcionado pelo Governador João Dória me deu a oportunidade de "estar do outro lado do balcão" e poder dar a minha contribuição de mais de 20 anos no setor imobiliário para colaborar na construção de um futuro melhor para nosso Estado.

Qual o maior desafio que enxerga à frente da pasta?

O maior desafio é certamente transformar a vida do maior número de pessoas possíveis, construindo um futuro melhor para as famílias que mais precisam. Para isso é necessário encontrar soluções inovadoras para complementar as ações que já existem na pasta e imprimir maior desburocratização e simplificação de processos visando maior agilidade da máquina.

O senhor acredita que o mercado imobiliário e os agentes privados podem colaborar com o setor público em prol de uma habitação mais justa e acessível para todos? De que forma?

Acredito muito nas parcerias entre Estado, Municípios e Iniciativa privada visando atender as famílias que mais precisam. Nesse sentido, lançamos o "Nossa Casa", projeto inovador que vai oferecer habitações a preços reduzidos em relação ao mercado, além de cheques moradia de até R\$ 30 mil para famílias com renda de até cinco salários mínimos. A participação da iniciativa privada será fundamental para uma redução no custo das moradias e potencializar o atendimento habitacional do estado. É essencial desenvolver ações capazes de atrair o interesse privado para ampliar os investimentos no segmento de habitação de interesse social no estado.

Hoje em dia se discute muito sobre empreendimentos imobiliários inovadores e comunidades planejadas - as chamadas "smart cities" - que podem auxiliar no funcionamento das cidades e ao mesmo tempo promover uma melhora de qualidade de vida da população. Exemplos não faltam ao redor do mundo. Como o senhor enxerga este tipo de empreendimento?

Já faz alguns anos que o mundo discute como o avanço da tecnologia pode trazer mais qualidade de vida para os cidadãos que vivem nas cidades. Por exemplo, a mobilidade urbana que nos tira horas de lazer ou descanso pode ser otimizada com ideias inovadoras diminuindo os tempos de deslocamento e muitas vezes o evitando. Para que ocorra o uso inteligente das máquinas nas cidades se faz necessário obrigatoriamente uma visão moderna de planejamento urbano e zoneamento que permita otimizar o uso do solo. Temos muito a aprender e a fazer, observando o mundo e as principais cidades que estão dando certo e se reinventando. Exemplos positivos não faltam, se quisermos construir um grande país precisamos de grandes e modernas cidades.

Para os empresários do setor imobiliário, uma das questões mais difíceis de se lidar é com relação à burocracia, principalmente no que diz respeito às aprovações em diversos níveis (municipal, estadual, federal). Isso acaba desmotivando o empreendedor a lançar novos empreendimentos que poderiam impactar positivamente a economia e ajudar a reduzir o déficit habitacional. O senhor enxerga que nossa legislação está adequada ou necessita de uma atualização para ajudar a promover este desenvolvimento?

Uma das metas da Secretaria seria buscar um processo de desburocratização e simplificação dos processos de licenciamento de projetos imobiliários. Temos um funcionário na secretaria responsável por encontrar os principais nós e gargalos para que possamos desenvolver ações e trabalhar em um ambiente com menos burocracia e mais segurança jurídica. Uma das primeiras medidas, por exemplo, foi disponibilizar acesso digital

à pauta da reunião do colegiado, com os status dos projetos protocolados. A medida traz celeridade, transparência e acesso à informação. A iniciativa também poupa deslocamentos dos interessados e acelera a divulgação das análises dos projetos. Acredito na importância de atrair quem quer investir no Estado, auxiliando na geração de empregos, dinamizando a economia dos municípios. Estamos abertos para receber sugestões concretas e objetivos que nos ajudem a caminhar nesse sentido.

Como o senhor enxerga o alinhamento entre os governos municipal, estadual e federal, no que diz respeito às políticas públicas de habitação? Existe um diálogo produtivo?

Tenho movido minha equipe visando o mapeamento do estado e das necessidades de cada município com critérios técnicos, conhecendo a demanda específica de cada região para customizar soluções. Acredito que o país vive um momento de inflexão após uma grande crise. No âmbito estadual, o novo Governo João Dória trouxe uma onda de otimismo no setor produtivo. Além disso, usando a legislação federal que já existe em parceria com os municípios e com expertise jurídica e técnica do estado uma de nossas metas é buscar a urbanização dos núcleos irregulares, e ampliar e intensificar a regularização fundiária em todo o estado. O diálogo entre os governos nesse sentido é fundamental. As cidades com mais celeridade e menos burocracia na aprovação de projetos tem, na média, menos pressão social por moradias e menor déficit habitacional.

Segundo especialistas, o adensamento urbano é uma das formas mais eficazes de se melhorar a vida nas cidades, pois com cidades mais compactas é



Flavio Amary assina como novo secretário do governo Doria.
Crédito da foto: www.jornalcruzeiro.com.br

possível entregar serviços públicos melhores, reduzir o trânsito, melhorar a qualidade do ar, reduzir a violência, dentre diversos outros aspectos. Qual a sua opinião a respeito? Existe algo em estudo neste sentido?

Acredito que a agenda dos governos precisa estabelecer medidas de planejamento para um adensamento urbano que respeite o meio ambiente e priorize a qualidade de vida dos cidadãos. Níveis corretos de adensamento otimizam o uso e custos da infraestrutura. Cidades são centradas em pessoas e a distribuição espacial adequada da atividade econômica melhora a mobilidade, facilita a geração de empregos e aumenta a atratividade de investimentos. Sabemos que a relação positiva entre as pessoas e as cidades onde vivem passa, por exemplo, pela localização da moradia. Reabilitar o centro das cidades com habitação de interesse social é um de nossos projetos para melhorar a qualidade de vida da população e otimizar o uso de infraestrutura e serviços públicos já instalados. Um dos caminhos é buscar uma legislação específica, em parceria com as prefeituras, para o retrofit de prédios antigos nas áreas centrais.

O senhor sempre foi um grande militante do setor imobiliário, desenvolvendo um trabalho sempre presente e atuante à frente de entidades de classe. Após assumir uma secretária de Estado, como enxerga o seu futuro? Já consegue imaginar qual o seu próximo passo?

Tenho uma grande missão pelos próximos quatro anos que é, com muito foco e determinação, trabalhar no âmbito habitacional pelas famílias que mais precisam. Toda minha energia está focada neste propósito.

Para finalizar, na sua opinião, qual a importância da habitação para a construção de uma sociedade mais justa?

Fundamental, se quisermos uma sociedade mais justa e mais humana, diminuindo problemas de violência, saneamento básico, saúde, e até educação. Uma família que possui uma casa, por exemplo, passa a ter espaço adequado para as crianças estudarem. A casa traz estabilidade e mais felicidade para as famílias.

A large, stylized wireframe skyscraper in shades of teal and green, composed of interconnected lines and dots, forming a grid-like structure. It is positioned on the left side of the advertisement.

suahouse

Você sabe o que
mais de 250
incorporadoras e
construtoras
estão fazendo para
vender mais?

NÃO FIQUE PARA TRÁS

One Stop Solution

Uma solução completa do
primeiro contato à venda.



Construção leva a parlamentares propostas para gerar 1 milhão de empregos

Mais de 200 parlamentares federais manifestaram apoio ao projeto 'Construção: 1 Milhão de Empregos Já', apresentado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) na manhã desta quarta-feira (13), no B Hotel, em Brasília. Senadores e deputados de todos os estados e do Distrito Federal acompanharam a apresentação do conjunto de propostas que terão debate no Congresso e são destinadas a melhorar o ambiente de negócios e a retomada do investimento.

O presidente da CBIC, José Carlos Martins, explicou que o setor da construção vem

desenvolvendo alternativas que permitam ao capital privado suprir o investimento público, sobrecarregado pela crise, e voltar a empreender e gerar renda e emprego.

"A única forma de se sair de uma crise macroeconômica é via emprego, por isso nós queremos convidá-los para esse projeto que visa a retomada do emprego formal, decente, com garantias trabalhistas, tudo dentro da lei"



Presidente da CBIC, José Carlos Martins, apresenta a parlamentares propostas para gerar empregos.
Foto: Guilherme Kardel



Martins afirmou que a insegurança jurídica inibe o investimento e que previsibilidade é palavra básica para o Brasil buscar o desenvolvimento nos diversos setores, especialmente na construção. “Não estamos de pires na mão, não estamos pedindo benesse. Precisamos apenas ter tranquilidade para podermos trabalhar. Precisamos de segurança jurídica, crédito e planejamento. São bandeiras que estamos trazendo para os senhores e que já apresentamos ao governo federal, sinalizando nosso interesse em fazer parte da solução e não do problema”, destacou.

Ainda de acordo com José Carlos Martins, a CBIC está buscando uma união nacional pelo emprego e contou com o trabalho de base dos presidentes e dirigentes das 90 entidades associadas à CBIC – sindicatos e associações da construção de todo o Brasil. Foram esses associados que convidaram os parlamentares de seus estados e do DF e também se fizeram presentes ao encontro de hoje, em Brasília. O próximo passo é reunir novamente

os parlamentares para aprofundar a discussão dos temas apresentados.

“O país abre uma nova página de sua história, lastreada por uma demanda eloquente da população por outra forma de governar e exercitar a política – cada vez mais focada no desenvolvimento do país, no bem-estar do cidadão e na defesa dos mais elevados interesses da sociedade. A agenda do desenvolvimento passa pela Câmara dos Deputados e pelo Senado Federal. A atuação de cada parlamentar tem sido, e continuará sendo, decisiva para o próximo ciclo, que desejamos seja de recuperação da economia e avanço nos mais diversos campos. O Congresso nacional tem papel decisivo a cumprir, com a apresentação, o exame e a aprovação de negócios favorável à retomada do investimento com segurança jurídica, maior previsibilidade e menos burocracia”, reforçou Martins.

Entre os temas tratados do projeto ‘Construção: 1 Milhão de Empregos Já’ que serão discutidos na agenda legislativa estão:



Reforma da Previdência

Reforma Tributária

Segurança Jurídica

FGTS

Lei de Licitações

Licenciamento Ambiental

Áreas Contaminadas

Crítérios para a paralisação de obras

Lei Geral das Empresas de Pequeno Porte

Saneamento Básico

Lei de Desapropriações

Securitização de Ativos

Garantia da obra pelo construtor (Solidez e Segurança das edificações)

Alienação Fiduciária

Prorrogação do Regime Especial

Tributário (RET) para obras do Programa Minha Casa Minha Vida

Redução da Burocracia e Custos

Cartoriais

Crítérios ambientais e de sustentabilidade nas edificações

Calendário dos principais eventos do mercado imobiliário em 2019

Retomada da economia abre espaço para novos lançamentos e, conseqüentemente, necessidade de qualificação

Quem atua no setor imobiliário já sabe: trata-se de um mercado que vive de ciclos. Eventualmente há ciclos de prosperidade e, em outros momentos, ciclos de crise, como o que vivemos recentemente. Cada um destes ciclos exige dos empresários e profissionais uma postura diferenciada. No entanto, uma coisa é consenso: a qualificação nunca foi tão necessária como nos dias de hoje.

A última prévia do PIB divulgada pelo boletim FOCUS do Banco Central estima o crescimento de 2,48% para 2019 confirmando a notícia mais esperada pelos empresários: a tão sonhada retomada econômica finalmente chegou. Desta forma, projetos que estavam engavetados aguardando um melhor cenário para serem colocados em prática finalmente começam a ser reconsiderados, porém, muitos já não servem mais. "O perfil do consumidor de imóveis mudou radicalmente nos últimos anos e continua mudando com uma velocidade assustadora. A expectativa que este novo comprador tem com relação a um produto imobiliário é totalmente diferente do que

tinha há 10 anos atrás", afirma Marcus Araujo, presidente fundador da Datastore e da M1 Tendências.

Desta forma, fica evidente que o melhor caminho é buscar a qualificação. Para lhe auxiliar nesta missão, o Portal VGV fez uma agenda dos principais eventos do mercado imobiliário para ficar de olho em 2019. De acordo com Bruno Lessa, diretor do Portal VGV, "são eventos escolhidos pela sua relevância e capacidade de promover mudanças significativas, trazendo ganhos imediatos para quem atua no setor imobiliário em todo o Brasil", afirmou. **Confira a lista:**

janeiro

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 31 de Janeiro de 2019

📍 Uberlândia-MG

Informações e inscrições:

www.portalvgv.com.br/uberlandia



fevereiro

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 14 de Fevereiro de 2019

📍 Goiânia-GO

Informações e inscrições:

www.portalvgv.com.br/goiania

Congresso do Mercado Imobiliário de Santa Catarina

📅 28 de Fevereiro de 2019

📍 Balneário Camboriú-SC

Informações e inscrições:

www.portalvgv.com.br/santacatarina

maio

Café Imobiliário Miami LUX

📅 6 a 10 de maio de 2019

📍 Miami (EUA)

Informações e inscrições:

www.portalgv.com.br/miamilux

Imersão ADIT

📅 19 a 24 de Maio de 2019

📍 Inglaterra - Dinamarca - Suécia

Informações e inscrições:

eventos@adit.com.br

QR Summit

📅 25 e 26 de Maio de 2019

📍 São Paulo-SP

Informações e inscrições:

www.guilhermemachado.com/qrsummit/

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 28 de Maio de 2019

📍 Teresina-PI

Informações e inscrições:

www.portalgv.com.br/teresina

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 30 de Maio de 2019

📍 Fortaleza-CE

Informações e inscrições:

www.portalgv.com.br/fortaleza

março

Masters inGaia

📅 14 e 15 de Março de 2019

📍 Rio de Janeiro-RJ

Informações e inscrições:

<http://bit.ly/mastersingaia-rj>

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 27 de Março de 2019

📍 São Paulo-SP

Informações e inscrições:

www.portalgv.com.br/saopaulo

abril

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 11 de Abril de 2019

📍 Salvador-BA

Informações e inscrições:

www.portalgv.com.br/salvador

Congresso do Mercado Imobiliário do Distrito Federal

📅 25 de Abril de 2019

📍 Águas Claras-DF

Informações e inscrições:

www.portalgv.com.br/distritofederal



junho

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 13 de Junho de 2019
📍 Balneário Camboriú-SC

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/balneariocamboriu

Congresso do Mercado Imobiliário do Rio de Janeiro

📅 27 de Junho de 2019
📍 Rio de Janeiro-RJ

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/riodejaneiro

julho

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 18 de Julho de 2019
📍 São José dos Campos-SP

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/valedoparaiba

agosto

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 13 de Agosto de 2019
📍 Brasília-DF

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/brasilgia

Congresso do Mercado Imobiliário de Recife e Região

📅 29 de Agosto de 2019
📍 Recife-PE

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/recife

Prêmio Master Imobiliário

📅 A definir
📍 São Paulo-SP

Informações e inscrições:
www.premiomasterimobiliario.com.br

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 15 de Agosto de 2019
📍 Belém-PA

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/belem

setembro

Conecta Imobi

📅 10 e 11 de Setembro de 2019
📍 São Paulo-SP

Informações e inscrições:
www.conectaimobi.com.br

EMITO - Encontro do Mercado Imobiliário do Tocantins

📅 A definir
📍 Palmas-TO

Informações e inscrições:
<http://crecito.gov.br/>

outubro

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 8 de Outubro de 2019
📍 São José do Rio Preto-SP

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/saojosedoriopreto

Workshop Marketing Imobiliário Avançado

📅 10 de Outubro de 2019
📍 Rio de Janeiro-RJ

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/riodejaneiro

Congresso do Mercado Imobiliário de Curitiba e Região

📅 24 de Outubro de 2019
📍 Curitiba-PR

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/curitiba

novembro

Congresso do Mercado Imobiliário de Minas Gerais

📅 28 de Novembro de 2019
📍 Belo Horizonte-MG

Informações e inscrições:
www.portaltvgv.com.br/belohorizonte

dezembro

TOP VGV - Cerimônia de premiação dos profissionais do ano do setor imobiliário

📅 12 de Dezembro de 2019
📍 São Paulo-SP

Informações e inscrições: [Em breve!](#)



Soluções



Descubra alternativas inovadoras de baixo custo e alto impacto para os seus empreendimentos



Inbound Marketing



Criação de sites para incorporadoras



Marketing Digital



Campanhas para empreendimentos

www.marketingsim.com.br +55 [11] 2924-5575
in f /marketingsim contato@marketingsim.com.br



marketing | SIM
Soluções integradas de marketing



Mercado Imobiliário de Palmas, no Tocantins, começa a se destacar no Brasil

Cidade planejada, projetos inovadores e empreendedores ousados colocam a capital mais jovem do país em evidência nacionalmente

Com apenas 30 anos de idade, a cidade de Palmas é a capital mais jovem do Brasil. Criada para ser o centro das decisões políticas e administrativas de Tocantins, Estado da região Norte que nasceu a partir da Constituição de 1988, Palmas finalmente começa a despontar e chamar atenção a nível nacional - e muito se deve ao seu mercado imobiliário.

A cidade de Palmas foi planejada para ter 1 milhão de habitantes, porém, hoje está com cerca de 300 mil pessoas vivendo seu dia a dia. Em um primeiro momento, pode parecer um número baixo, especialmente

se compararmos a outras grandes capitais consolidadas. No entanto, se considerarmos que a maior parte deste crescimento populacional se deu nos últimos 5 anos, fica evidente o potencial econômico de um lugar que não para de crescer e receber gente. Estimativas apontam que cerca de 2 mil famílias chegam por ano a Palmas, sempre em busca de oportunidades ao desbravar este lugar promissor do Brasil. "Por ser uma cidade planejada, com quadras bem definidas, a gente costuma dizer que Palmas não cresceu, Palmas preencheu",

brinca Rafael Machado, diretor da Fama Empreendimentos, uma das principais construtoras e incorporadoras da cidade. "A cidade tem tanta estrutura que nem sentimos este crescimento; a qualidade de vida se mantém a mesma", complementa Marcelo Machado, seu irmão gêmeo e sócio.

Todo este potencial acaba repercutindo no seu mercado imobiliário. Com a chegada de novos habitantes, a demanda por moradia não para de crescer, tornando a construção civil uma

das molas propulsoras da economia local. De acordo com João Pimenta, diretor da imobiliária Casa63, outro fator que contribui para o boom imobiliário vivido por Palmas é a grande demanda universitária. "A cidade possui, dentre diversas faculdades, 1 campus da UFT (Universidade Federal do Tocantins) e 1 campus da UNITINS (Universidade do Tocantins), instituições públicas que oferecem uma grande oferta de vagas em seus cursos, além de diversas outras instituições particulares. Somadas, atraem cerca de 600 estudantes a cada ano, muitos dos quais optam



Marcos Antônio e João Pimenta,
da imobiliária Casa63

por permanecer no município após a formatura, geralmente empreendendo ou trabalhando em posição de destaque nas diversas empresas da região ou até mesmo no serviço público, outro importante gerador de emprego e um dos responsáveis pela movimentação da economia local", afirma o empresário. "Pimenta", como é popularmente conhecido na cidade, comanda junto com o seu sócio Marcos Antônio uma operação que comercializou, só em 2018, a quantia de R\$ 34 milhões em imóveis na cidade, entre lançamentos e prontos. Para 2019, a imobiliária Casa63 tem como meta a impressionante quantia de R\$ 60 milhões em vendas, dobrando o seu resultado, número de fazer inveja em muitas imobiliárias consolidadas de grandes centros urbanos. "Estamos confiantes não só na retomada da economia do país, mas principalmente no potencial que o nosso estado do Tocantins possui. Estamos sendo procurados cada vez mais por pessoas de outros estados que começaram a enxergar as oportunidades que oferecemos e querem realizar seus investimentos aqui", pontuou.

Um dos fatores que mais chamam à atenção no mercado imobiliário local é a magnitude dos projetos. Embora seja uma cidade relativamente pequena, possui empreendimentos que impressionam até empreendedores experientes de centros como Rio e São Paulo. O bairro da Orla 14, por exemplo, se destaca na paisagem de Palmas com torres de altíssimo padrão que passam facilmente dos 30 andares. Estruturas monumentais de concreto que convivem em perfeita harmonia com uma serra e mata preservada de um lado e com a beleza exuberante do Lago de Palmas de outro.



Além de todos estes fatores, outro item que ajuda a explicar a atratividade de capitais para a cidade é o preço dos imóveis, que conseguem se manter incrivelmente baixos. No bairro Orla 14 - considerada a área mais promissora e valorizada da cidade - é possível encontrar apartamentos com preços a partir de R\$ 134 mil, como é o caso do UP14, da Potenciano Incorporações, que teve 60% das unidades vendidas em apenas 45 dias.

Para atender a uma cidade que não para de crescer, novos projetos já aprovados estão previstos para serem lançados em 2019. Com um calor constante o ano inteiro, pelo visto em Palmas não é só a temperatura que é quente: o mercado imobiliário também.

Crédito imobiliário cresce para R\$ 57,4 bi. em 2018



Valor dos financiamentos em dezembro foi o mais alto em 44 meses

Os financiamentos imobiliários com recursos das cadernetas do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) somaram R\$ 57,4 bilhões na aquisição e construção de imóveis em 2018, numa elevação de 33% em relação a 2017.

O volume financiado no ano passado interrompeu um período de três anos de quedas consecutivas. Entretanto, ainda está distante dos R\$ R\$ 112,5 bilhões contratados em 2014. Os dados foram divulgados pela Abecip (Associação Brasileira das Empresas de Crédito e Poupança).

Dezembro foi o mês que registrou o melhor resultado do ano, com créditos

de R\$ 6,05 bilhões. O valor é 24,1% superior a novembro de 2018 e 64,4% maior que o contratado em dezembro de 2017.

Número de unidades

Em 2018, foram financiadas aquisições e construções de 228,4 mil imóveis, alta de 30% em relação às 175,6 mil unidades de 2017. O número ainda se situa abaixo dos 538,5 mil imóveis financiados em 2014.

Em dezembro de 2018, financiaram-se a aquisição e construção de 23,4 mil imóveis, 18,5% acima do volume de novembro. Em relação a dezembro de 2017, houve alta de 60,9%.

Captação da Poupança

A captação líquida das Cadernetas de Poupança acumulou R\$ 27,8 bilhões em 2018, acima dos R\$ 14,8 bilhões de 2017.

Com isso, o saldo da poupança do SBPE encerrou 2018 em R\$ 618,1 bilhões, um crescimento de 9,7% em relação a dezembro de 2017 (R\$ 563,7 bilhões).

Em dezembro de 2018, a captação líquida ficou positiva em R\$ 12,2 bilhões, o melhor resultado do ano.

Entretanto, a evolução líquida foi inferior à registrada em dezembro de 2017, quando a diferença entre depósitos e saques foi de quase R\$ 15,0 bilhões.

“ Feita para quem toma decisões. Faça parte do seleto clube de assinantes.”

No mundo empresarial, ter acesso a informações confiáveis pode ser determinante para o sucesso. Por este motivo, o Portal VGV leva a empresários e líderes do segmento imobiliário conteúdo de qualidade, com aplicação prática no dia a dia das empresas e profissionais.



Apenas R\$ 9,99/mês*

Assine: www.portalvgv.com.br/revista

* Valor mensal ref. assinatura da edição impressa da Revista Portal VGV, que possui 4 edições anuais (1 por trimestre) enviadas por Correios.

O poder do conceito na valorização de empreendimentos imobiliários

Com um conceito forte e projeto arquitetônico inovador, o empreendimento Forma Itaim se destaca no skyline paulistano e vira uma referência na capital

De uma maneira geral, a lógica do mundo empresarial sempre foi: reduzir custos, ter um preço competitivo e aumentar as margens. Foi, no passado. Graças a um grupo de empreendedores visionários, o mercado imobiliário vem invertendo esta lógica e apostando em prédios com conceitos fortes que valorizam o empreendimento e se tornam verdadeiros ícones em meio à paisagem urbana - mesmo que isso represente um significativo aumento nos preços.

Um exemplo da concretização deste movimento é o projeto Forma Itaim, empreendimento das incorporadoras ERC Desenvolvimento Imobiliário, GR | Properties e Huma Desenvolvimento Imobiliário, situado em uma das áreas mais nobres de São Paulo, a duas quadras da Av. Brigadeiro Faria Lima e Av. Juscelino Kubitschek. "Pensamos em presentear a cidade de São Paulo com um prédio que pudesse ser uma referência de requinte e bom gosto. Foi escolhido um arquiteto diferenciado para que desenvolvesse seu único projeto residencial no país, Fermín Vázquez, renomado espanhol, para que ele colorisse um bairro predominantemente cinza. A nossa maior inspiração sempre foi entregar um projeto sofisticado que pudesse satisfazer o mais exigente dos clientes", revela Danilo Villa Nova, executivo da empresa ERC Desenvolvimento Imobiliário.



Com assinatura de Vázquez, o Forma Itaim tem design contemporâneo. A sua fachada ventilada, revestida de cerâmica, ajuda a manter agradável a temperatura interna além de melhorar a própria conservação do edifício. O Hall envidraçado, com pé-direito duplo, e os elevadores panorâmicos recebem luz natural. O empreendimento oferece diversos serviços e um conceito inédito na cidade. Danilo ressalta ainda que os diferenciais arquitetônicos vão além da questão estética: "são incontáveis os pontos em que o Forma se mostra fora da curva, a começar pela belíssima fachada importada da Alemanha, que mantém uma função auto limpante, e possuindo ainda características de vedação acústica; os elevadores panorâmicos, com ar condicionado desnudam uma cidade dinâmica, com vista para o novo polo empresarial de SP; no 13º andar o Club Lounge se destaca, para uma pausa relaxante, com sinuca e descontração; no 25º o "solarium" completa um brinde a uma vista invejável que certamente as pessoas carregarão na memória".

Embora inovador para o mercado imobiliário nacional na atualidade, esta lógica já é aplicada a longa data em mercados mais consolidados. Enquanto no Brasil ainda nos referimos a prédios pelo nome da incorporadora, é comum em Nova York, por exemplo, conhecermos os prédios pelo nome do próprio prédio. Chrysler Building, Flatiron, Empire Estate e 432 Park Avenue são

exemplos deste comportamento, se tornando "landmarks" (pontos de referência) e até atração turística.

Já a questão financeira, bem, engana-se quem pensa que o fato de ter um produto que possui um maior custo de produção representa uma menor margem. Os incorporadores garantem que capturam este custo em forma de valorização do empreendimento pois se trata de um público bem específico. "A decisão de lançar um projeto tão diferenciado foi natural, pois, quando se pensa em um presente para São Paulo, não podemos pensar unicamente no custo, mas na qualidade e satisfação que o produto oferece aos clientes. Percebemos que ao passar do tempo os adquirentes faziam reformas que custavam tanto quanto o valor pago pela unidade, ou seja, as pessoas reconhecem as virtudes de um projeto diferenciado", ressalta Danilo, acreditando que, pela dimensão e singularidade do Brasil, há espaço para todo tipo de projetos. "A bem da verdade, prédios conceituais são como obras de artes, não são todas as obras que são consideradas artes; demora um pouco para vender essa subjetividade ao consumidor final", pondera.

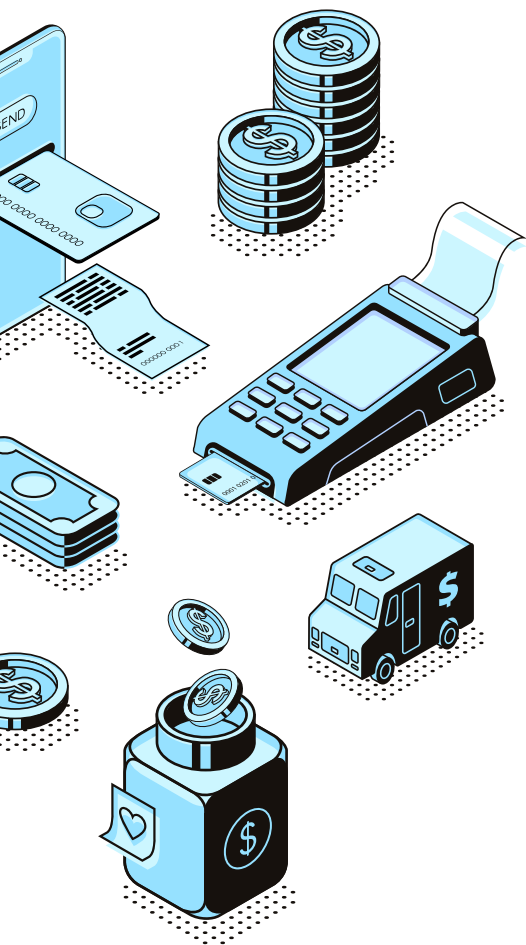
Controvérsias à parte, uma coisa é fato: o conceito deixa empreendimentos mais interessantes e a cidade mais bonita. Torcemos para que este movimento se consolide.





* Por Luiz Antonio França
Presidente da Associação
Brasileira de Incorporadoras
Imobiliárias (Abrainc)

Artigo publicado na
Coluna do Secovi
em 13 de fevereiro de 2019



Funding: o grande desafio do setor imobiliário

A questão da habitação sempre foi de extrema importância na vida das pessoas. Morar bem significa não somente ter maior conforto como é um ponto crucial de dignidade e inclusão. Portanto, a agenda da habitação é um item que deve ser prioritário no planejamento de qualquer governo.

Um estudo realizado pela FGV/ABRINC mostra que o atual déficit habitacional brasileiro já é de 7,8 milhões de domicílios. O mesmo estudo estimou que para atender a necessidade habitacional nos próximos 10 anos é preciso construir 9 milhões de moradias. Essa questão só será equacionada por meio de financiamento imobiliário a juros baixos e com volume aproximado de R\$ 300 bilhões por ano (quase três vezes acima do atual).

Além de assegurar as duas formas de funding tradicionais ao setor – FGTS e poupança –, devemos procurar caminhos alternativos para viabilizar o desenvolvimento nacional. A Lig (Letra Imobiliária Garantida), implantada em 2018, foi um importante passo. Inspirada nos covered bonds, o papel terá relevante função nos próximos anos, na medida em que proporciona baixo risco ao investidor, assegurado por meio de dupla garantia, e taxas de longo prazo mais atrativas que a de títulos públicos, uma vez que a Lig é isenta de tributação.

Atualmente, Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI's) e Fundos Imobiliários também gozam de isenção tributária. Entretanto, apenas uma pequena parcela desses ativos é lastreada em financiamento a imobiliário residencial. Ou seja, a isenção tributária, fundamental para aportar capi-

tal ao setor habitacional, acaba sendo usada indevidamente para financiar projetos comerciais como shoppings e galpões.

Essa questão precisa ser revista, pois, dada a forte pressão habitacional existente, é necessário foco no uso dos recursos. A regulamentação da Lig foi muito precisa nesse ponto, pois exige que o lastro seja aquilo que chamamos de financiamento imobiliário "puro sangue".

Outro acerto do Bacen nesse sentido foi a nova regulamentação do direcionamento da poupança, realizada em julho de 2018, que dificulta a destinação dos recursos dessas contas para ativos que, na prática, não estão atrelados à produção de crédito imobiliário. O resultado disso deve ser uma liberação de R\$ 80 bilhões de crédito ao setor nos próximos anos. Esses exemplos mostram como melhoras na regulação podem trazer grandes ganhos ao desenvolvimento econômico e ajudar a resolver uma questão premente como o déficit habitacional.

É importante ressaltar também o papel impulsionador que a atividade imobiliária possui na economia. O Minha Casa, Minha Vida, desde 2009, vem gerando, em média, 2,3 milhões de empregos (diretos e indiretos), por ano, em todo o país. Segundo a FGV, o mercado imobiliário teria um potencial para gerar até 7,5 milhões de vagas de trabalho, anualmente. Logo, é fácil concluir que, em um momento de necessidade de geração de novos empregos e de garantir melhora de vida da população, trabalhar o tema financiamento habitacional é urgente.

aprovo

Suas aprovações em um clique!

Nunca foi tão simples gerir as solicitações da sua equipe:

Com o **Aprovo**, você autoriza os mais diversos tipos de documento em uma só ferramenta.



R\$ 199*

POR MÊS

Sem custo de aquisição



Aprovações ilimitadas



Aprovação em qualquer lugar



Usuários ilimitados

Impostos não inclusos*



mega
sistemas corporativos

mega.com.br
0800 770 6544

PIB da construção deverá crescer 2% em 2019

Já o crescimento das construtoras tende a ser mais modesto, na faixa de 1%

Depois de acumular queda de 28% de 2014 a 2018, o PIB (Produto Interno Bruto) do setor da construção deverá crescer pela primeira vez em 2019, em 2%, comparado ao ano passado. A estimativa foi anunciada pelo presidente do SindusCon-SP, Odair Senra, em entrevista coletiva em 5 de fevereiro, tomando como base uma projeção de crescimento para o PIB nacional de 2,5% neste ano.

Se este resultado se confirmar, ele deverá ser "puxado" pelas obras e pequenas reformas realizadas por pequenos empreiteiros ou famílias (autoconstrução), que em seu conjunto poderão crescer 3,5% neste ano, explicou o vice-presidente de Economia da entidade, Eduardo Zaidan. A estimativa é que a atividade das construtoras se eleve em 1%, completou.

A previsão de crescimento encontra respaldo em um cenário econômico mais favorável que nos anos anteriores, comentou Ana Maria Castelo, coordenadora de Projetos da Construção da FGV/Ibre (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas). Em sua apresentação, a economista mostrou dados e

projeções como a de uma possível elevação do nível de emprego na construção em 4,5%, em 2019.

Os dirigentes do SindusCon-SP destacaram a importância da realização de reformas, especialmente a da Previdência, para que os investimentos em construção se elevem e resultem em geração massiva de empregos.

Senra e Zaidan alertaram para a necessidade de o governo dar mais transparência a determinados dados que não estão sendo divulgados ultimamente. Há tempos não se obtém números sobre o andamento e a previsão do Programa Minha Casa, Minha Vida. Outro é a interrupção, pelo Banco Central, dos dados sobre as aplicações dos bancos no financiamento do crédito imobiliário. Também preocupam as mudanças na Lei de Acesso à Informação. "Tudo isso é fundamental para dar segurança a quem for fazer investimentos em atividades de longo prazo de maturação, como a construção", disseram.

Eles ainda chamaram a atenção para a necessidade de outras medidas que



facilitem a construção e a aquisição de imóveis, como acesso mais facilitado aos financiamentos bancários e queda dos juros do crédito imobiliário, que não acompanharam as sucessivas quedas dos juros básicos da economia. E destacaram a importância da continuidade do Programa Minha Casa, Minha Vida para a erradicação do déficit habitacional, a geração de emprego e a atividade da construção.

Expectativas em alta

Segundo as sondagens setoriais feitas em janeiro, as expectativas dos empresários têm subido, aproximando-se do otimismo moderado. Além disso, 2018 deixou um legado econômico favorável, com inflação baixa, a menor taxa básica de juros da série histórica e o emprego em alta, acrescentou Ana Maria. Mas, ressaltou, o ano passado também legou também fatores desfavoráveis ao investimento, como a elevação da dívida do governo, a piora do quadro



Ao final de 2018, o setor empregava 2,3 milhões de trabalhadores, ainda bastante distante do total de 3,48 milhões que empregava no final de 2014. Os dados são da pesquisa mensal do SindusCon-SP com a FGV.

Como costuma acontecer em dezembro quando muitas obras terminam sem que novas tenham se iniciado, o número de empregados no setor caiu em relação a novembro, com o fechamento de 58,4 mil vagas no mês (-2,47%).

Em 12 meses, o nível de emprego na construção se elevou nas regiões Sudeste (+1,78%) e Sul (+0,87%), caindo no Norte (-0,34%), Nordeste (-1,54%) e no Centro-Oeste (-0,15%).

O segmento onde o emprego mais cresceu foi o de Engenharia e Arquitetura (+7,58%), denotando o aumento dos projetos de novas obras e indicando futura geração de emprego na construção. As obras de infraestrutura tiveram declínio de 2,2% e as de imobiliário, de 1,1%.

fiscal dos estados e um crescimento aquém do esperado da produção industrial.

Nos últimos 12 meses até novembro de 2018, o PIB da construção acumulava queda de 2,3%, a menor dos últimos anos, segundo a FGV. No ano passado, o crédito imobiliário voltou a crescer, as vendas e os lançamentos de empreendimentos aumentaram, os distratos de aquisição de imóveis diminuíram e as eleições impulsionaram obras.

Emprego cresce

Em 2018, o emprego na construção brasileira fechou dezembro com ligeiro crescimento na comparação com o mesmo mês de 2017: um saldo positivo entre contratações e demissões de 16,1 mil novos postos de trabalho (+0,71% em relação a dezembro de 2017). No acumulado do ano, o resultado ainda foi negativo (-1,5%).

No Estado de São Paulo, o emprego na construção fechou o ano com saldo ligeiramente positivo de 727 novos postos de trabalho (+0,11%), na comparação com dezembro de 2017. Ao final do ano, o setor empregava 636,5 mil trabalhadores. Em dezembro, haviam sido fechadas 8,6 mil vagas em relação a novembro (-1,34%).

No ano, as regiões do Estado que apresentaram as maiores quedas percentuais foram Sorocaba (-3,14%), Presidente Prudente (-1,14%) e São Paulo (-0,99%). Os que tiveram as maiores elevações foram Santo André (+7,92%), Bauru (+4,83%) e Ribeirão Preto (+3,76%).



Coluna Social

Empresários de Tocantins em mais uma visita técnica conduzida pelo Portal VGV na cidade de São Paulo



Profissionais do setor imobiliário de Uberlândia-MG participaram do Workshop VGV, primeiro evento do ano



Empresários do setor imobiliário lotam auditório durante Congresso do Mercado Imobiliário do Vale do Paraíba



Sergio Langer e Bruno Lessa discutindo projetos para o futuro



Gustavo Zanotto, Marcus Araujo e Alexandre Frankel durante Encontro do Mercado Imobiliário, realizado na sede do Mercado Livre no Brasil



Goiânia também recebeu o Workshop VGV, circuito de eventos que tem rodado o Brasil





Belo Horizonte recebeu mais uma edição do Workshop VGV, sucesso de público



Encontro Real Estate Mercado Livre- Marcus Araujo, presidente da Datastore, com Alexandre Frakel, CEO da Vitacon



Diretor Regional da Caixa Econômica Federal palestra em evento do Portal VGV em São José dos Campos



Marcos Antônio, Bruno Lessa e João Pimenta no lançamento da imobiliária Casa63



Equipe Mega Sênior Sistemas pronta para alçar vôo após convenção



Grupo Zap celebra renovação da parceria com o Portal VGV

Banca VGV

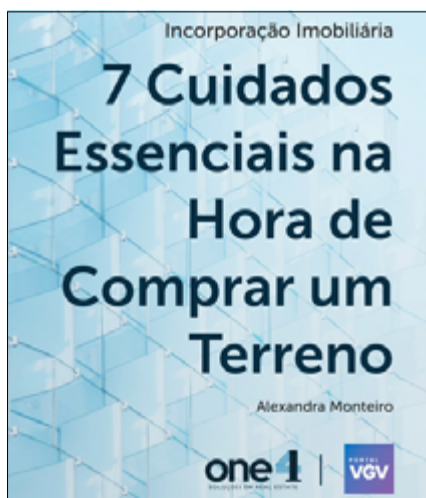
Fique atualizado com o melhor da central de conhecimento do mercado imobiliário!
Conheça cursos exclusivos e as melhores publicações do setor.

www.portalvgv.com.br/banca



Livro Marketing de Relacionamento
no Setor Imobiliário

R\$ 35,99



Incorporação Imobiliária:
7 Cuidados Essenciais na
Hora de Comprar um Terreno

GRÁTIS



Guia do Mercado Imobiliário de
João Pessoa e região

GRÁTIS



Planilha de Planejamento
de Mídia

GRÁTIS



Assinatura Mensal
Revista Portal VGV

R\$ 9,99 / Mês



Curso online Marketing
Imobiliário de Alto Impacto e
Baixo Custo

R\$ 349,90

TUDO O CUIDADO
PARA VOCÊ
CONSTRUIR O
MAIS IMPORTANTE:
SEU PATRIMÔNIO.

agende uma
demonstração



mega.com.br
0800 770 6644

A **Mega** oferece
sistemas de gestão
que tornam sua
empresa ainda **melhor,**
mais ágil e eficiente.
Tudo isso com um item
de fábrica que ninguém
mais tem: **o cuidado.**

Mega Sistemas de Gestão.
Sistema porque você precisa.
Humano porque você merece.



Estamos comemorando **25 anos de**

história em 2019. São mais de

555 bilhões de reais (*) em produtos

imobiliários pesquisados em todo o Brasil.

Dê **mais resultado** para o seu

novo **empreendimento**, faça uma

pesquisa com **Datastore.**

+ 555 bilhões
pesquisado



datastore

+25 anos



contato@datastore.com.br
tel./fax: +55 (19) **2138-2525**
   /mundodatastore