



AELO

Associação das Empresas de Loteamento
e Desenvolvimento Urbano

INFORMA

ANO 38 - EDIÇÃO 113 - MAIO DE 2020 | WWW.AELO.COM.BR



CDU, 20 ANOS

História de união, diálogos e lutas



O VALOR DO CAPITAL HUMANO

CAIO PORTUGAL

Loteadores produzem terrenos, que dão origem a casas, empregos e sonhos. Uma atividade econômica que gera valores financeiros, mas que, acima de tudo, se sustenta com base no valor humano. E é o valor do capital humano, com garra, conhecimento, competência e ética, que garante a estrutura do setor imobiliário brasileiro. Uma autêntica soma de forças, dos empresários às mais variadas modalidades de profissionais.

A AELO, que completou 39 anos em 24 de fevereiro, integra esse mágico cenário e se orgulha de fazer parte do Comitê de Desenvolvimento Urbano (CDU), ao lado de duas expressivas entidades parceiras – o Secovi-SP e o SindusCon-SP. O CDU, aos 20 anos, é o tema principal desta edição do “AELO Informa”, que traz outros destaques, como a mais recente vitória da AELO na Justiça, a 30.ª temporada dos cursos de loteamentos, o contundente discurso de

posse do presidente do Secovi-SP, Basílio Jafet, os artigos dos especialistas Luis Paulo Germanos, Marcos Saes, Luciano Borghesi Filho e Kelly Durazzo Nadeu, e a “Análise do Presidente”, desta vez sugerindo caminhos contra os reflexos da crise da Covid-19.

As notícias a respeito do coronavírus e seus reflexos na economia do Brasil e do mundo abalaram as perspectivas otimistas para o País, mas quem vive no dia a dia do setor imobiliário aprendeu a lutar. Sempre. Ainda mais em maus momentos. Afinal de contas, o valor do capital humano, que é exposto em cada reunião do CDU, tem peso fundamental na busca de soluções. O lado positivo do Brasil vai vencer.

Nesta edição, há fotos de gente, muita gente. Gente que se une em torno da missão de construir melhores cidades, superando todos os tipos de barreiras. Neste Editorial, nossa homenagem a toda essa gente. Desnecessário citar nomes: os personagens entram em cena nas próximas páginas.



Diretoria

Presidente

Caio Carmona Cesar Portugal

Vice-Presidente

Luís Paulo Germanos

Diretores:

Administrativo e Financeiro
Arthur Matarazzo Braga

Relações Institucionais

Jorgito Donadelli

Assuntos Regionais

Elias Resnichenco Zitune

Assuntos de Meio Ambiente

Marcos Saes

Conselho Consultivo

Presidente
Ciro Pereira Scopel

Membros Efetivos

Flavio Augusto Ayres Amary
Ângela Aparecida L. de Paiva Fernandes
Antonio Basile
Luiz Eduardo de Oliveira Camargo
Roland Philipp Malimpensa

Membros Suplentes

Carlos De Gióia
Ronaldo Lucas Brani

Conselho Fiscal

Membros Efetivos

Paulo Roberto Velzi
Roberto Cavallotti Haddad
Ruth Carmona Cesar Portugal

Membros Suplentes

Ceci Soares Krähenbühl Piccina
Jaques Zitune
Marcos Cesar Walter

AELO Informa é a publicação oficial da **AELO**
Jornalista-responsável, textos e edição:

Luiz Carlos Ramos (MTb n.º 8.472-SP)

Fotos: José Carlos Tafner Jorge e Luiz Carlos Ramos

Arte: Glauco Eduardo Soares

AELO-SP

Rua Dr. Bacelar, 1.043 – 3.º andar, Vila Clementino,
São Paulo-SP CEP 04026-002.

Telefones: (11) 3289-1788 - (11) 5594-6375

e-mail: aelo@aelo.com.br

Anuncie no jornal “AELO Informa”:

Alessandra Martin
alessandra@gentii.com.br
(11) 99630-6020

GESTÃO EM TEMPO DE EXCEÇÃO: UNIÃO, COMPROMETIMENTO, SUPERAÇÃO!

Caio Portugal escreveu esta "Análise do Presidente" com base no momento enfrentado pelo País e, em especial, a atividade de lotear, sugerindo o caminho para os empreendedores.

A atividade de lotear é uma atividade empresarial genuinamente privada, e que sofre de todas as mazelas da interferência da administração pública para a consecução dos seus objetivos: produzir novos espaços urbanos dotados de infraestrutura, e a preços e condições acessíveis.

Esse segmento da indústria imobiliária já sofria com uma série de entraves:

- Atividade rigorosamente burocratizada, sobreposição de competências nas três esferas do Poder Executivo para o licenciamento urbanístico-ambiental dos loteamentos;

- Superação pelos empreendedores da falta ou ineficiência dos investimentos públicos na infraestrutura básica seja pelo próprio poder público, seja pelos seus concessionários;

- Inexistência de linhas de créditos imobiliários compatíveis para com a produção e/ou comercialização de lotes urbanizados;

- Nefastas relações tributárias incidentes sobre a atividade, em especial a tributação da propriedade urbana engendrada pelos Municípios;

- Atuação inadequada do Poder Judiciário na relação privada de compra e venda de lotes urbanizados, gerando insegurança jurídica e quebra de relações contratuais. Tudo isso, levando a este resultado: prejuízo a um segmento econômico que produz solo urbano sustentável, e prejudicando mais a sociedade, pois traz uma variável de risco ao



negócio que impede que mais consumidores possam ter acesso ao lote urbanizado, matéria prima da casa própria.

Infelizmente, se essa indústria já sofria com essas mazelas, a pandemia do Covid-19 traz mais incertezas e mais insegurança a essa atividade. Em virtude das medidas necessárias do isolamento social, a recessão econômica é uma certeza! Mas, em vez de lamentarmos esse evento único que o mundo está passando, temos que ter um olhar para o horizonte, enxergar o que devemos fazer nesse momento, para que possamos sair mais fortes, vivos, e ativos nessa atividade de lotear:

Algumas medidas já foram tomadas, e outras virão em sequência:

- Garantir que as medidas legislativas, e mesmo judiciais, não interfiram em relações privadas. As carteiras de recebíveis das loteadoras são o ativo que lhes garantirá sua sobrevivência e manutenção de sua atividade. Para tanto, além da atuação permanente junto ao Poder Legislativo, uma atuação mais que acuidada junto ao Judiciário. E orientamos os associados da AELO para que negociem, protejam as relações com seus clientes, posterguem prestações, sejam parceiros dos clientes, atuem com sensibilidade;

- Buscar proteção aos prazos de execução de obras, e compromissos junto aos Poderes

Públicos que têm relação direta com a aprovação dos loteamentos, e recebimentos das obras;

- Pesquisa inédita para subsidiar ações junto ao BNDES, Banco Central, Fintechs para a construção de linhas adequadas de financiamento ao setor;

- Atuação institucional com dois focos: garantir que a exceção do momento seja tratada no orçamento de guerra, sem permitir que caminhemos para um abismo fiscal, que custará às gerações futuras mais do que uma década perdida;

- Propor e atuar junto aos Poderes Executivos no sentido da retomada da economia, com foco na retomada de emprego e renda, mas também das reformas estruturais, em especial à reforma administrativa, sem a qual os efeitos da pandemia se perdurarão por mais tempo além das previsões;

- Atuar de forma integrada com as demais entidades do segmento imobiliário, com a representação necessária dos loteadores, a fim de colaborar para a manutenção das nossas atividades, e, como já estava em andamento, de uma nova Lei da liberdade econômica para mudar o paradigma da atuação das nossas empresas.

- E, por último, construir novos comportamentos que ficarão: reuniões e contatos por meio digital, colaboração, união, valores humanos, e sempre mantendo os associados bem informados. Esse deverá ser o novo normal.

Vamos continuar em assembleia permanente na defesa dos interesses das empresas de loteamento, de nossos consumidores, e da sociedade brasileira. Nossas raízes são fortes, nossos laços são permanentes. Vamos vencer, e sairemos melhores!

PESQUISAS: REAÇÃO, ANTES DO VÍRUS

Na reunião do CDU de 2 de março, a primeira de 2020, a empresa Brain, parceira da AELO e do Secovi-SP, apresentou os números finais de 2019 sobre as duas pesquisas desenvolvidas a respeito do mercado de loteamentos: a do Estado de São Paulo e a do Brasil. Desta vez, coube a Marcos Kahtalian, sócio diretor da Brain, comentar os gráficos mostrados na tela aos participantes do encontro, concluindo que o último trimestre do ano passado apontou uma reação em relação aos trimestres anteriores. No entanto, com a chegada da pandemia do coronavírus ao Brasil, naquele mesmo mês, surgiu uma onda de incertezas na economia brasileira e, claro, comprometeu a tendência otimista de alguns indicadores das pesquisas para este ano, apesar de todas as precauções que vêm sendo tomadas pelos próprios empreendedores e pelas entidades do setor imobiliário.

De qualquer modo, vale a pena analisar os números das duas pesquisas, que, além de tudo, podem ser acessados por meio de dois vídeos postados no YouTube por Fábio Tadeu Araújo (foto), sócio diretor da Brain, que tem comparecido à maioria das reuniões do CDU,



desde dezembro de 2017.

Em seus vídeos "Fique por dentro do mercado", cada um de cerca de 20 minutos, Fábio mostra e comenta os gráficos quanto a lançamentos e comercialização de loteamentos e de lotes.

O vídeo da pesquisa nacional está neste link:

<https://www.youtube.com/watch?v=nRfL6AZbucM>

O vídeo da pesquisa paulista é encontrado neste link:

<https://www.youtube.com/watch?v=471lnorFAo8>

Conforme mostramos nas duas edições anteriores deste jornal, a AELO expandiu para

todo o País a pesquisa pioneira do mercado paulista de lotes urbanizados, lançada no final de 2017, parceria do Secovi-SP e da AELO com a empresa Brain – Bureau de Inteligência Corporativa. Tem sido possível analisar o comportamento do setor de desenvolvimento urbano de 158 municípios, em 14 Estados, incluindo os 65 de São Paulo.

A pesquisa de âmbito nacional foi feita no decorrer de 2019 em importantes cidades destes Estados: Minas Gerais, Amazonas, Pará, Paraíba, Pernambuco, Alagoas, Maranhão, Piauí, Mato Grosso, Goiás, Paraná, Santa Catarina, Rio Grande do Sul e São Paulo.

Importante: nessas cidades, o total de lotes lançados em 2019 foi de 56.791, com uma queda mínima, de 0,7%, em relação aos 57.200 de 2018. Os lotes lançados no quarto trimestre de 2019 atingiram o total de 17.514.

Quanto às cinco regiões do País, três apresentaram evolução na comparação entre 2019 e 2018 e dois tiveram queda. No Norte, crescimento expressivo, de 121,35%; no Nordeste, 31,58%; no Sudeste, 8,24%. As quedas ocorreram no Sul, de 34,63%, e no Centro-Oeste, de 36,51%.



O PERFIL DE SÃO PAULO, REGIÃO POR REGIÃO

A Pesquisa do Mercado de Loteamentos do Estado de São Paulo, levada adiante pela Brain em parceria com o Secovi-SP e a AELO, mostra os números sobre lançamentos e vendas de loteamentos e de lotes em 65 municípios considerados de expressão com base nos registros de empreendimentos no Graprohhab. O gráfico desta página revela a

variação do número de lotes lançados nessas cidades, mês por mês, em 42 meses – de julho de 2016 a dezembro de 2019. Com isso, é possível verificar a variação. Os três últimos meses de 2019, por exemplo, mostraram reação.

Quanto ao número de lotes vendidos em 2019, a Região Administrativa de Campinas

surge em primeiro lugar, com 12.099, seguida destas regiões, pela ordem: São José do Rio Preto, 5.381; Sorocaba, 4.056; Araraquara, 3.378; Ribeirão Preto, 2.437; São José dos Campos, 2.434; Franca, 2.207, e Bauru, 2.131.

Detalhes, com Fábio Tadeu Araújo:

<https://www.youtube.com/watch?v=471lnorFAo8>

UMA NOVA (E GRANDE) VITÓRIA NA JUSTIÇA

Em 10 de março, a AELO recebeu uma grande notícia: a vitória da ação ajuizada pelo nosso Conselho Jurídico junto ao Poder Judiciário paulista contra as taxas abusivas da CETESB para o licenciamento ambiental de novos projetos de loteamentos no Estado. O juiz de Direito Dr. Josué Vilela Pimentel, da 8.ª Vara da Fazenda Pública do Tribunal de Justiça do Estado, proferiu esta sentença: "Ante o exposto, **CONCEDO A SEGURANÇA** para afastar a metodologia de cálculo de que trata o Decreto no 64.512/19 para o licenciamento ambiental requerido pelas empresas substituídas dos impetrantes que se associaram até a propositura do presente mandado de segurança, devendo-se observar a sistemática anterior no cálculo da taxa".

Importante: com essa sentença, prevalecem as vitórias obtidas pelo Conselho Jurídico da AELO na Justiça em



2018 contra a elevação das taxas da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) a níveis absurdos, já que, agora, o Tribunal derrubou também os efeitos do Decreto n.º 64.512 de 2019, do Governo do Estado.

O advogado Luis Paulo Germanos, vice-presidente da AELO e coordenador do

Conselho Jurídico, explica que "esta vitória tem um sabor especial": desta vez, ao contrário de 2018, quando houve liminar e, depois, o julgamento, também com sentença positiva, "o juiz concedeu a segurança, afastando a aplicabilidade dos antigos critérios". O benefício concedido pela Justiça é para as empresas que tiverem sido admitidas como associadas da AELO até 30 de janeiro, dia do ajuizamento da ação. São contempladas antigas associadas e as que, tendo se associado após as vitórias de 2018, se mantêm no quadro associativo.

Assim como dois anos atrás, o trabalho de fôlego de embasamento da ação foi feito por Luis Paulo Germanos e pela advogada Renata Mathias de Castro Neves, do Conselho Jurídico – nesta foto, ao lado do presidente Caio Portugal. Eles receberam parabéns de Caio, diretores, conselheiros e associados.

Imagine seu condomínio com um muro de 2km pronto em apenas um mês*

Joeval

Pré Moldados

Velocidade de montagem ultrarrápida devido a eficiência e solidez de nosso sistema



Joeval Indústria e Comercio de Artefatos de Cimento Ltda.

Estrada Municipal 163
 Itu - SP- Cep 13.306-760
 Caixa Postal 517

(11) 4013 2455 - (11) 95048 4544



Facebook

joeval@joeval.com.br
 www.joeval.com.br



Acabamento de alto padrão em ambos os lados das placas

ATENDEMOS TODO O ESTADO DE SÃO PAULO.
 GRANDES ÁREAS COMERCIAIS, INDUSTRIAIS E CONDOMÍNIOS



Pilares especiais com conduites internos para passagem de fios elétricos e dados separadamente.

Especificações:

- Placas de 4,80 x 2,90 m
- Placas de 4,80 x 1,25 m
- Placas de 4,80 x 4,15 m
- Pilares de 29 x 29 cm a cada 5 metros
- Espessura 8 cm (pré moldado pesado)

* Prazo pode variar em função do solo e condições climáticas.

LUIS PAULO: “LIBERDADE PARA EMPREENDER”

Luis Paulo Germanos, vice-presidente da AELO e coordenador do nosso Conselho Jurídico, escreveu artigo para a Coluna Secovi-SP, no jornal “O Estado de S. Paulo”. O importante texto é aqui reproduzido.

Consagrado fundamento da República Federativa do Brasil, a livre iniciativa encontrou na desmedida burocracia, no

agravamento da repudiável corrupção e no exacerbado intervencionismo estatal os seus principais entraves.

Reafirmando o seu compromisso político com a nação brasileira, o atual governo editou a Lei nº 13.874/19, também conhecida como Lei de Liberdade Econômica (LLE), para restabelecer o ambiente de negócios e possibilitar a retomada do tão almejado desenvolvimento econômico.

Em linhas gerais, a LLE institui normas de proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica, dispondo ainda sobre a atuação do Estado como agente normativo e regulador. Seus princípios norteadores estão pautados na liberdade, na boa-fé do particular perante o poder público, na intervenção subsidiária e excepcional do Estado sobre o exercício de atividade econômica e no reconhecimento da vulnerabilidade do particular perante o Estado.

É verdade que a LLE apresenta forte viés princípio lógico e reproduz preceitos constitucionais já abarcados na Carta de 88. A prevalência de tais normas gerais talvez se justifique pela imperiosa necessidade de reconstrução de valores sociais, assim como para declarar dissolvidas as práticas abusivas



do Estado.

O legislador, ao intitular a lei como “Declaração de Direitos de Liberdade Econômica”, manifesta a sua intenção de afastar um modelo ultrapassado, danoso e ineficaz, dando ao Estado um novo contorno: ainda que se pressuponha alguma forma de supervisão estatal sobre a atividade econômica, que sua intensidade seja dosada em grau mínimo e salutar para favorecer o crescimento de nosso país, devendo o empreendedor ser acolhido com confiança e como decisivo parceiro para a concretização desse propósito.

Ao Estado, não mais será permitido tripudiar sobre os direitos e liberdades individuais, inerentes à pessoa desde o seu nascimento, devendo atuar como meio para garantir a prosperidade. Ou, nas palavras de Pio XI, que todos encontrem no Estado condições de desenvolvimento dos dotes individuais e sociais insertos na natureza humana.

Em razão do âmbito de aplicação e interpretação da LLE, dirigindo-se ela ao direito civil, empresarial, econômico, urbanístico, do trabalho, assim como a temas

ligados ao exercício das profissões, comércio, juntas comerciais, registros públicos, trânsito, transporte e proteção ao meio ambiente, inegável é a influência que exercerá sobre o mercado imobiliário.

A dispensa de atos de liberação para atividades econômicas de baixo risco (sendo muitas delas correlatas ao setor), a fixação de prazos para análise de processos pelo poder público, a não exigência de medida ou prestação compensatória ou mitigatória abusiva em sede de estudos de impacto no direito urbanístico, o combate ao abuso do poder regulatório, a análise de impacto regulatório e a proteção da personalidade jurídica são as principais inovações legislativas que tocam o setor imobiliário.

Por derradeiro, caberá ao Poder Judiciário protagonizar criterioso papel no processo de aplicação e interpretação da LLE para garantir a previsibilidade das regras e conferir ao mercado estabilidade e segurança jurídica, cumprindo à sociedade o dever de sua ampla propagação para, assim, dar efetividade ao texto legal.

A EXPRESSIVA MENSAGEM DE BASILIO JAFET

O presidente do Secovi-SP, Basilio Jafet, fez contundente pronunciamento no seu discurso de posse para o Biênio 2020-2022, na noite de 9 de março, no Clube Atlético Monte Líbano, diante de autoridades, dirigentes imobiliários e convidados. Vale a pena ler o discurso, reproduzido nestas três páginas.

Excelentíssimas autoridades que nos conferem a honra de sua presença.

Excelentíssimo governador João Doria, que prontamente aceitou nosso convite para esta solenidade e a quem enalteçemos por sua gestão moderna, pró-mercado e liberal, características que estão atraindo investimentos que já alcançaram 100 bilhões de reais.

Ilustres representantes de entidades de classe que igualmente prestigiam esta ocasião. Caríssimo Flavio Amary, a quem tenho a desafiadora missão de substituir na presidência do Secovi-SP; a quem agradeço pelas palavras de incentivo; e a quem cumprimento por sua brilhante atuação à frente da secretaria estadual da Habitação.

Prezados companheiros da indústria imobiliária, líderes de entidades de classe, representantes da imprensa, minhas senhoras, meus senhores.

Iniciamos esta cerimônia com uma provocação: que cidade você quer amanhã?

Se perguntássemos o que você quer almoçar amanhã, por certo a maioria das senhoras e senhores levaria alguns segundos para responder.

Mas quando a questão é cidade, prontamente teríamos várias respostas.

Sem trânsito. Sem poluição. Rios recuperados. Mais áreas verdes. Sem morador de rua. Inclusão social. Educação e saúde para todos. Mais mobilidade. Sem enchentes. Mais casas, menos prédios.

A lista é imensa. Cada um tem um ponto de vista.

Para nós, a resposta é objetiva: Queremos cidades funcionais e que sejam capazes de responder a todos os tipos de demandas de seus habitantes.

O setor imobiliário pensa além do



momento. Olhamos o presente. Fazemos os alertas necessários.

E buscamos vislumbrar as condições que o futuro irá oferecer.

É ciência e inteligência imobiliária.

Estudos pautados em estatísticas, tendências, perfil do público consumidor, tipologias inovadoras e no benchmarking com as metrópoles de sucesso mundo afora.

Isto forma a base das propostas que apresentamos a governantes, parlamentares e imprensa.

Várias vezes fomos ouvidos. Fundos Imobiliários, alienação fiduciária, leilões de imóveis, nova Lei do Inquilinato, Minha Casa, Minha Vida e outras conquistas da sociedade são alguns exemplos.

Porém, enfrentamos muitas resistências. Ninguém acusa o setor automobilístico pelo trânsito. Ou o poder público pela falta de ruas e avenidas planejadas para suportar o inevitável crescimento das cidades. Quando há enchentes, a culpa não é da falta de manutenção e de investimentos. Dos bueiros entupidos pelo lixo que pessoas jogam na rua. Ou de sofás que boiam solenemente no rio Tietê. Para alguns, a culpa é do mercado imobiliário!!!

A maioria das pessoas desconhece que os edifícios que construímos para servir de lar às famílias ajudam a reduzir as enchentes.

Estudo realizado por respeitadíssimos professores da Universidade de São Paulo, dentre eles o arquiteto Nestor Goulart Reis, revela que nossos empreendimentos aumentam a permeabilidade do solo nas

cidades.

Um estudo que poucos se animam a ler.

Afinal, é mais confortável sentar na poltrona do apartamento, construído por nós, e acompanhar a novela que continua adotando ideias preconcebidas, apresentando o incorporador imobiliário como vilão.

Também ninguém se mostra disposto a conhecer teses acadêmicas que comprovam que verticalização e adensamento são coisas totalmente

diferentes.

Dá trabalho estudar.

Melhor continuar na poltrona, apontando o dedo.

Um dedo que encontramos em vários lugares. Por vezes, nos órgãos públicos que analisam empreendimentos...

Fatores ideológicos e preconceitos transpiram na pele de responsáveis por licenciamento ambiental, e pela definição do que é – ou não – patrimônio histórico ou parque arqueológico.

Daí vem o mantra irrefletidamente repetido por muitos: Se interessa ao mercado, não deve ser interessante para a coletividade.

Diante de tantas dificuldades, por que continuamos loteando, incorporando, vendendo, alugando e administrando imóveis?

Somos idealistas, sonhadores?

Não!

Nem idealistas, nem sonhadores, nem esquizofrênicos, ainda que algumas leis o sejam.

A carapuça do vilão especulador não nos serve. Temos objetivos maiores, muito além do retorno financeiro, que é bem menor do que muitos imaginam. Até porque a outorga onerosa que pagamos ao poder público não é nada barata.

Quem atua no setor imobiliário tem no DNA a vontade de transformar e melhorar cidades. Então, insistimos e insistimos.

(Continua na próxima página)

AS DORES POR EMPREENDIMENTOS EMBARGADOS

Continuação do discurso de Jafet. A foto mostra a Diretoria e Conselhos:

Os mais de 300 empresários e profissionais que atuam voluntariamente no Secovi acreditam que é possível mudar a ordem dos fatores e alterar os resultados. Estamos lado a lado com nossos associados. Ouvimos suas dores. E trabalhamos para encontrar o remédio e a cura.

Manifestamos nossa indignação quando, por conta da opinião de um ou de alguns, empreendimentos legalmente aprovados são embargados.

E convidamos os responsáveis pela paralisação de obras, que cedo ou tarde serão retomadas, a responder:

Quem irá ressarcir os prejuízos ou empregar a mão de obra demitida? Qual o valor da imagem de uma empresa séria injustamente maculada? Alguém já fez as contas?

Daí ser difícil aceitar que, da janela do 14.º andar do edifício onde mora, também construído por nós, alguém comece a formular hipóteses quanto aos sobradinhos que darão espaço a um novo empreendimento residencial.

Por vezes, e sem qualquer evidência documental, o denunciante obtém uma liminar, embarga a obra e segue sua vida impunemente. São os NIMBYs – not in my backyard – e seu egoísmo, impedindo o democrático uso do espaço urbano. Reduzindo a disponibilidade de terrenos, cada vez mais raros e caros.

Nosso Judiciário está atolado em processos, já que, constitucionalmente, não pode impedir o ingresso de ações. E bem sabemos que a justiça que tarda, falha.

Outro ponto é a quantidade de projetos de lei relativa ao setor imobiliário!!!

Aparecem propostas sem fundamento, tecnicamente inexecutáveis e onerosas aos cidadãos. Há gabinetes que insistem em se manter distantes da realidade.

Foi assim que São Paulo, a maior metrópole do Hemisfério Sul, terminou ordenada por uma legislação elitista e restritiva. E preocupa saber que outras



idades seguem seu modelo.

Os baixos potenciais de uso do solo encarecem a habitação. Famílias de menor renda são expulsas para a periferia. A legislação cria guetos arborizados para alguns poucos privilegiados. E transforma os demais em cidadãos de segunda classe.

Como sempre, as portas do diálogo foram abertas. Porém, nossos alertas não têm recebido a devida atenção. Desde 2016, esperamos que a calibragem da Lei de Zoneamento minimize o problema. Enquanto a resposta não vem, a população padece.

O mercado está impedido de ofertar o que o cidadão deseja. O desempregado fica à espera de um chamado.

Tudo o que queremos é transformar nossa São Paulo em uma metrópole moderna. Com excelente mobilidade. Amada e admirada pelo paulistano e pelo mundo. Com espaço para produzir moradias mais baratas em áreas dotadas de infraestrutura.

Até quando vamos continuar adiando este sonho? Será tão difícil entender que as famílias não residem nas ideologias? Que não colocam fogão e cama nas idiossincrasias?

Elas moram sob um teto! E não podemos aceitar passivamente que viadutos e marquises continuem servindo de telhado para tantos brasileiros.

Minhas senhoras, meus senhores. Chegou a hora de dizer o que temos dentro do peito: Não desistiremos! Não desistiremos de combater a injusta marca de especulador imobiliário.

Não estocamos terrenos. São nosso

insumo básico. Não desistiremos de combater propostas que congelam áreas e encolhem espaço urbano que deveria servir aos cidadãos, especialmente à classe média, cada vez mais desatendida. Não desistiremos de combater gente que não consegue enxergar o potencial dos inúmeros casarões abandonados em grandes avenidas, que poderiam ser transformados em moradias multifamiliares. Não desistiremos de lutar por uma legislação que permita retrofitar e devolver, em condições de uso, os inúmeros prédios deteriorados no centro, próprios para a locação social. Não desistiremos ao ver patrimônios históricos tombados desmoronando a olhos vistos. Não desistiremos de combater quem se deixa influenciar pelas “Gretas” que querem parar o mundo, sem abrir mão do conforto que o mundo lhes proporciona. E não desistiremos de enfrentar o radicalismo ambiental ideológico que faz questão de ignorar as soluções sustentáveis que temos a oferecer.

Por que não fazer um mundo melhor para a espécie humana, que vive numa civilização? Portanto, não desistiremos de encontrar caminhos para ofertar as moradias em que os paulistas desejam viver.

Não desistiremos de lutar pela perenidade dos programas habitacionais que, por sua descontinuidade, lançam à própria sorte milhões de famílias de baixa renda e quebram centenas de empresas que neles acreditaram. Não desistiremos de fazer com que as pessoas entendam que o lucro é o salário do empreendedor. Também somos trabalhadores. E nosso patrão é o cliente.

Está na hora de virar a página da disputa doutrinária entre capitalismo e socialismo. A sociedade precisa entender que o mundo se move pelo pragmatismo. Há mais de 100 anos os princípios liberais têm mostrado seus benefícios. E vale observar que este modelo está em franca evolução. O capitalismo dos acionistas foi substituído pelo capitalismo das partes interessadas, dos stakeholders. Os juros baixos deram fim à era do cômodo rentismo.

(Continua na próxima página)

DEMOCRACIAS AVANÇAM, ABSURDOS PERSISTEM

Parte final do discurso de Basílio Jafet:

A expressão cidadania, tão banalizada, começa a recuperar seu significado. As democracias, que sucumbiram à tentação da complacência, estão sendo convocadas a retomar as rédeas de seu destino, e seus cidadãos a aceitar que têm direitos e também deveres.

E, por falar em democracia, cabe registrar que, em São Paulo, uma liminar proibiu o Executivo de encaminhar projeto de mudanças urbanísticas para discussão, pelos representantes do povo, na Câmara Municipal. Nunca vimos tal coisa! É uma afronta à democracia, às instituições, aos eleitores. É como se tudo pudesse ser relativizado – quando, na verdade, não pode!

Aliás, vale lembrar que o Brasil conquistou essa democracia. Ela não foi obra do acaso, mas da vontade de mudar; de colocar o país de volta no mapamúndi como nação moderna, contemporânea.

E democracia, senhoras e senhores, tem por pilares instituições autônomas e fortes, que se respeitam mutuamente. Democracia implica uma imprensa livre para informar a opinião pública, desnudar os fatos e apresentar a verdade, sem medo de represálias ou sanções. Democracia também está vinculada a dirigentes governamentais dispostos a defendê-la de forma intransigente, e nas três esferas de poder. Democracia que tem sido exemplarmente abraçada por nosso Congresso Nacional, com parlamentares cada vez mais empenhados em ir ao encontro dos interesses da população. E cada vez menos dispostos a picuinhas ou vinganças que só fazem amesquinhar a relevância de suas atitudes para o futuro do País.

É importante salientar que o empresariado passou a participar cada vez mais dos destinos do País. E isso pressupõe uma atuação política.



Não a velha política, feita nos subterrâneos do poder. E sim a política republicana, transparente, onde não temos receio de defender nossas ideias e fundamentar sua importância para os brasileiros.

A relação entre poder público e setor privado está cada vez mais exposta aos olhos de todos. E essa é, felizmente, uma tendência irreversível.

Uma nova cultura empresarial passou a emergir no Brasil, cujos efeitos já se mostram extremamente positivos para a sociedade. Substituiu-se o individualismo pelo coletivismo, resgatando-se, assim, o real significado da cidadania. E isso não é proselitismo, é opção!

Embora silenciosa, essa revolução – ou evolução – favorece o País. É um exemplo de tantas coisas boas que estão acontecendo, como a corajosa agenda liberal do atual governo, há tempos aguardada pelos brasileiros. Nela, o setor privado assume o protagonismo na promoção do crescimento econômico, cabendo ao Estado o papel de indutor e facilitador do desenvolvimento.

Uma agenda que afasta aqueles que se

acostumaram a parasitar o governo. E que cria obstáculos à indústria da corrupção. Uma agenda que já viabilizou as reformas trabalhista e previdenciária. E irá fazer a reforma administrativa e a simplificação tributária. É o que aguardamos. Uma agenda que estabelece novos marcos legais no licenciamento ambiental e no saneamento básico. E que leva para discussão no Congresso mais de 20 microrreformas que podem mudar sensivelmente a dinâmica do País.

Tudo isso é animador! Mas, ainda que o cenário fosse outro, o setor imobiliário jamais abandonaria a missão de construir a cidade que todos queremos amanhã. Até porque são as cidades que formam uma nação. Se funcionam bem, a

nação vai bem.

Como resumiu o poeta Bertold Brecht... Há homens que lutam um dia, e são bons. Há outros que lutam um ano, e são melhores. Há aqueles que lutam muito anos, e são muito bons.

Mas há os que lutam todos os dias. Estes são os imprescindíveis. O Secovi é feito por homens e mulheres imprescindíveis. Dispostos a lutar diuturnamente pela cidade que queremos amanhã e depois. A inovar e pensar nas próximas gerações. O Secovi não é um fim em si mesmo. É um instrumento da indústria imobiliária, utilizado para promover um ambiente de negócios saudável, e sem entraves para trabalhar.

Ao defender o setor, defendemos a coletividade por ele atendida.

Portanto, se for preciso gritar, gritaremos. Brigar, brigaremos.

Um sonho não pode morrer por falta de voz e ação. Vamos conquistar a cidade e o País que você, eu e todos nós queremos amanhã! Este é o nosso maior compromisso. Boa noite e muito obrigado.

CDU, MUITO ALÉM DE UMA SIC



DE 2000 A 2020, PALAVRAS, NÚMEROS E EVOLUÇÃO

Em três anos consecutivos, a história do parcelamento do solo teve três fatos de grande importância: a sanção da Lei n.º 6.766, de 19 de dezembro de 1979; a criação da Associação Nacional de Empresários de Loteamentos (ANEL), em 5 de fevereiro de 1980, e a fundação da AELO, em São Paulo, em 24 de fevereiro de 1981. O engenheiro Ciro Scopel, diretor da empresa Scopel Desenvolvimento Urbano, de São Paulo, presidente do Conselho Consultivo da AELO e

membro do Conselho Fiscal do Secovi-SP – na foto ao lado, na reunião do CDU de 2 de março –, participou da criação do Comitê, do qual chegou a ser coordenador. Ele explica que seu irmão, Maurício Scopel, presidente da AELO de 1989 a 1993, já se reunia com Claudio Bernardes, Lair Krähenbühl e outros, que frequentavam a AELO e o Secovi-SP, para debater problemas: “Daquele tempo para a criação do CDU, em 2000, foi um pulo. A evolução tem sido constante nestes 20 anos.

Muitas palavras, lutas e, felizmente, muitas vitórias.”

Ciro também ressalta que a AELO teve papel decisivo para o decreto do governo paulista de 10 de julho de 1991, da criação do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo (Graprohab): “Maurício, então presidente da AELO, e o advogado Ronaldo Lucas Brani, especialista em Direito Ambiental, redigiram o texto que deu origem ao decreto.”

AELO: CAMINHO PARA VITÓRIAS

Se já havia objetivos em comum, por que não somar forças? Vinte anos atrás, AELO e Secovi-SP chegaram à conclusão de que as duas entidades – uma associação e um sindicato – poderiam continuar com vida própria, cada uma com seus dirigentes, mas que valeria a pena criar um comitê técnico para discutir especificamente problemas e soluções entre empreendedores de loteamentos. E foi assim que surgiu, em 25 de julho de 2000, o então Comitê de Loteadores. Na época, o Secovi-SP era presidido por Romeu Chap Chap e a AELO, por Sérgio Guimarães Pereira Júnior. A Diretoria da AELO era também integrada pelos vice-presidentes Ciro Pereira Scopel, de Políticas Institucionais; Roland Philipp Malimpensa, de Desenvolvimento Urbano; Flavio Augusto Amary, de Desenvolvimento Regional; Jaques Zitune, Administrativo; Marcelo Pereira Melo, Financeiro; Caio Carmona Cesar Portugal, Eventos, e Ronaldo Lucas Brani, Meio Ambiente. No ano seguinte, outra expressiva entidade, o SindusCon-SP, uniu-se ao comitê, que passou a ter o nome atual, Comitê de Desenvolvimento Urbano (CDU), com reuniões em São Paulo.

Nos dois primeiros anos, as reuniões do CDU tinham em média 25 participantes. Com o tempo, entretanto, esse número foi crescendo, até chegar, em 2019, à média de 110 participantes da modalidade presencial acrescidos de cerca de 200 pelo sistema de transmissão simultânea, online. Nos anos 2000, a presidência da AELO foi ocupada por Roland Philipp Malimpensa, Luiz Eduardo de Oliveira Camargo e Flavio Amary, além de Caio Portugal, eleito pela primeira vez em



2011, exercendo também as funções de vice-presidente de Desenvolvimento Urbano e Meio Ambiente do Secovi-SP e coordenador do CDU.

A união de forças não tardou a apresentar resultados. Graças aos debates, em que são compartilhadas informações com empreendedores, e aos diálogos junto ao poder público, os problemas caminham

para soluções.

Portanto, o CDU não é apenas uma sigla. É gente idealista destes 20 anos, à qual o "AELO Informa" presta homenagem. Na capa do jornal, nestas duas páginas, na próxima e na última, há fotos de muita gente que contribuiu e contribui para o sucesso do CDU. Uma ou outra pessoa pode ter ficado de fora, mas deve se sentir igualmente homenageada.





PERSONAGENS AO LONGO DOS 20 ANOS DO CDU

A persistência faz parte do estilo do Comitê de Desenvolvimento Urbano (CDU). Os habituais frequentadores se recordam de tantos temas e tantos embates ao longo de 20 anos de história. Cada problema tem sido discutido amplamente, e o

crescimento da AELO, hoje com associadas associadas de 16 Estados, contribuiu para ampliar o número de pessoas em casa reunião. Nesta página, mostramos reuniões do passado e do presente, com seus personagens. O estilo é o mesmo, a

transparência que leva à credibilidade. Grandes empreendedores se unem aos pequenos e médios, todos com o objetivo de alcançar a segurança jurídica para levar adiante loteamentos e aprimorar as cidades.

BORGHESI: LOTEAMENTOS E BAIRROS PLANEJADOS

Luciano Borghesi Filho (foto), frequente participante do CDU, escreveu este artigo para o "AELO Informa". Arquiteto e urbanista formado pela Universidade Federal de Santa Catarina, em Florianópolis, Luciano tem MBA pelo International Institute for Management Development, da Suíça, e recebeu o título de Master of Arts in Architecture pela Kingston University, da Inglaterra. Desenvolveu bairros planejados e master developments na Inglaterra e na Espanha. No Brasil, foi consultor de gestão empresarial na Gemini Consulting e diretor de Incorporação da Rossi Residencial. É consultor na DRTZ Estratégia de Produto Imobiliário, que tem como foco o aumento de competitividade de loteamentos, bairros planejados, master developments e condomínios de incorporação. Neste artigo, sob o título de "Como replicar os atributos dos bairros planejados nos loteamentos", Luciano menciona um de seus trabalhos, o do Vale dos Ipês, em Águas de Lindóia:

Os loteamentos e bairros planejados são considerados produtos diferentes pelo mercado, mas existem atributos dos bairros planejados replicáveis nos loteamentos que podem aumentar a sua atratividade e liquidez comercial.

O bairro planejado é um empreendimento com maior porte, maior variedade de produtos imobiliários, tem centralidades, equipamentos e espaços urbanos para o convívio, possui uma associação de moradores e comércio e serviço. Já o loteamento, em geral, tende a ser de menor porte, ofertar um único tipo de produto, digo um lote com "X m²", em alguns casos, tem portaria, clube, sistemas de segurança e projeto de paisagismo elaborado com o intuito de qualificar o produto.

O foco do empreendedor de um bairro planejado está em formar uma identidade



urbana, nas pessoas, no convívio, nos equipamentos e áreas para atividades comunitárias e na perpetuação do conceito ao longo do tempo. Já no loteamento, em geral, o foco está no lote a comercializar e nos atributos que o qualifiquem, como portaria, clube, segurança e paisagismo, sendo poucos os empreendimentos que tem uma associação de moradores.

Isto posto, podemos afirmar que a diferença entre estes produtos advém de o bairro planejado criar um "lugar com identidade para morar e conviver" e o loteamento criar um "lugar para morar".

O loteamento, em geral, enxerga o lote como o produto final, mas o mercado mudou e os clientes não querem mais viver isolados e comprar apenas um lote e construir a sua casa. Eles buscam morar em um lugar que tenha identidade, propicie o convívio, ofereça conveniências, tenha um sistema de segurança complementar e seja administrado para garantir a sua preservação.

Nada impede que o loteamento, aberto ou fechado, incorpore os atributos de um bairro planejado. Independente da escala e mercado, qualquer empreendimento pode ter maior

elaboração de desenho urbano, ser alavancado em centralidades para formar a sua identidade, ter espaços e equipamentos para o convívio, ter uma associação de moradores e ofertar o uso misto, na medida do possível que a geografia comportar, mesmo que sejam apenas equipamentos institucionais.

Existe um enorme potencial inexplorado pelos desenvolvedores de loteamentos para agregar atributos dos bairros planejados em seus empreendimentos e gerar produtos imobiliários que transcendam a prática de mercado tradicional e atendam ao anseio do público atual, que privilegia a "experiência" ao invés do "ter", e o "convívio" ao invés do "individualismo".

É preciso traduzir os atributos do bairro planejado para a escala e realidade do mercado de loteamento, algo possível, mas ainda pouco explorado.

Recentemente a Ippes Urbanizadora lançou o loteamento aberto Residencial Vale dos Ipês, com apenas 263 lotes de 250m² e de 300m², em Águas de Lindóia, no Interior paulista. O loteamento replica com sucesso os atributos de um bairro planejado, pois tem um desenho urbano que o integra à cidade, está alavancado em uma centralidade que gera a identidade do novo endereço e propiciará o convívio entre os futuros moradores. Oferta o uso misto, lotes comerciais e residenciais, e tem uma associação de moradores que o administrará. Adicionalmente, uma grande área ao redor do lago existente será urbanizada para maior qualidade de vida dos futuros moradores.

O mercado recebeu a novidade do loteamento muito bem e o impacto na sua liquidez comercial foi positivo, evidenciando que ao traduzir os atributos de um bairro planejado para o loteamento, a cidade, o cliente e o empreendedor se beneficiam.

A OPINIÃO DO CLIENTE MÁRCIO SANTOS, DA IPPES

Márcio Santos Filho, da Ippes Urbanizadora, do Residencial Vale dos Ipês, destaque no artigo de Luciano Borghesi Filho, comentou. "Luciano é um dos melhores urbanistas com quem já trabalhei, e esse projeto tornou-se ótima referência". O projeto (ver a planta) consiste em 199 lotes residenciais a partir de 250 m²; 64 lotes mistos a partir de 300 m²; 59.826 m² de área verde; 25.768 m² de área de lazer.



KELLY: O RISCO EM DECISÕES DO JUDICIÁRIO

A advogada Kelly Durazzo Nadeu, do Conselho Jurídico da AELO, escreveu este artigo, cujo título original é: “Decisões do Judiciário colocam em risco operações do mercado de capitais lastreadas em C.C.I”. Especializada em Direito Imobiliário, ela é pós-graduada em Direito Contratual pela PUC-SP e fez vários cursos no exterior.

Com o advento da Lei 9.514/97, fora criado o Sistema de Financiamento Imobiliário (“SFI”) e a alienação fiduciária em garantia de bens imóveis. Esta modalidade de garantia existe quando o devedor, com o escopo de garantia, transfere ao credor, a propriedade resolúvel de coisa imóvel. A propriedade resolúvel é aquela condicionada ao pagamento do financiamento imobiliário, ou seja, se o devedor ficar inadimplente a propriedade resolúvel será consolidada (devolvida) ao do credor fiduciário, após execução extrajudicial do procedimento previsto no artigo 26 da Lei 9.514/97.

A alienação fiduciária trouxe celeridade à execução da garantia, eis que todo o procedimento para a recuperação do crédito se resolve por via extrajudicial (Registro de Imóveis), cabendo ao Oficial do Registro de Imóveis a intimação do devedor para a constituição em mora, averbação do leilão realizado e demais atos pertinentes à execução da garantia previstos na citada lei.

Ainda nos termos da citada lei, a alienação fiduciária em garantia de bem imóvel passou a ser permitida para financiamentos em geral, não sendo privativo do SFI e SFH (Sistema Financeiro Habitacional) e instrumentalizado por meio de escritura de compra e venda de bem imóvel, com pacto de alienação fiduciária, firmada por instrumento público ou particular, nos termos do art. 38 da referida lei.

A celeridade do procedimento de garantia acima e sua validação pelo Judiciário, fez com que incorporadoras e loteadoras passassem a utilizar referido instituto, cumulando a função de vendedora e agente financeiro, pois financiavam diretamente aos seus clientes, praticamente abandonando a hipoteca como modalidade de garantia.

O problema é que o Poder Judiciário vem dando tratamento judicial equivocado à estrutura jurídica acima apontada, já que trata as escrituras particulares com efeito de escritura pública (artigo 38 da Lei 9.514/97), indevidamente, como se fossem contratos de compromisso de compra e venda de imóveis, decretando sua rescisão judicial, ignorando que trata-se de ato jurídico perfeito e acabado,



passível de nulidade somente se constatado vício jurídico.

Exemplo disso é o julgado abaixo:

“(…) A mera existência de condição resolutiva em contrato de compra e venda com Alienação Fiduciária em garantia não impede que o adquirente pleiteie a rescisão do contrato com base no artigo 53 do Código de Defesa do Consumidor (...)” - Apelação Cível nº 1010838-30.2017.8.26.0344 - Comarca de Marília - Apelante Couto Rosa Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda e Outro - Apelado: Félix Otávio Bachega.

Vários problemas decorrem da RESCISÃO JUDICIAL da escritura particular com força de escritura pública, cujos formatos são idênticos aqueles dos contratos de financiamento imobiliário da CAIXA e de outras instituições financeiras.

Se o mesmo julgamento equivocado ocorresse para anular os contratos particulares de financiamento da CAIXA e dos demais agentes financeiros, ninguém mais conseguiria financiar sua casa, pois as instituições financeiras deixariam de operar por total insegurança jurídica e afronta à Lei 9.514/97, a qual dá base para as operações do mercado de capitais, a seguir descritas.

DO MERCADO DE CAPITALIS

Com base nas parcelas do preço do imóvel contratado no financiamento imobiliário celebrado diretamente entre a vendedora do

imóvel e seu cliente, ocorre a originação e emissão de CCI (Cédula de Crédito Imobiliário) e CRI (Certificado de Recebíveis Imobiliários), colocados no mercado de capitais, nos termos do artigo 6º e seguintes da Lei 9.514/97.

Trata-se de uma sequência de negócios jurídicos validados com base nos contratos de financiamento firmados para a venda de lotes por exemplo, refletindo operações que movimentam o mercado de capitais e imobiliário, podendo denominá-las “operações estruturadas”.

O que se alerta neste arrazoado é que o sistema de operações estruturadas está em iminente risco com atuação discricionária e desenfreada do Poder Judiciário que vem rescindindo tais escrituras que não são passíveis de rescisão, salvo se apresentasse algum vício jurídico.

A lei 9514/97 tem como um dos pilares captar recursos financeiros para estimular o crescimento dos negócios imobiliários. Não se mostra aceitável alguns Julgadores tratarem os mesmos como se fossem meros “contratos de promessa de compra e venda”.

Quando o Poder Judiciário aplica a esses negócios jurídicos a legislação consumerista, ou do próprio Código Civil, afastando a incidência das normas especiais da Lei nº 9.514, decretando rescisão judicial da Escritura de Venda e Compra (do instrumento que tem a mesma força de escritura pública), isso também afeta a garantia acessória ao contrato principal, ou seja, a alienação fiduciária – garantia real constituída não só garantidora do pagamento do preço do imóvel, como também da C.C.I emitida.

Ou seja, a intervenção do Poder Judiciário na equação econômico-financeira da operação acima, gera um “efeito cascata” devastador, violando a garantia da imutabilidade do ato jurídico perfeito posta no artigo 5º, XXXVI, da Constituição Federal.

Concluindo, o mercado de capitais que fomenta o mercado imobiliário com suas operações estruturadas está em risco de ser prejudicado a ponto de afastar investimentos no país, pois o abalo da segurança jurídica desse tipo de transação inibirá a captação de recursos financeiros, inclusive do exterior, o que certamente reverterá em maiores taxas de juros para qualquer tipo de operação lastreada em C.C.I ou similar, o que certamente, de forma indireta, refletirá negativamente no “bolso” do comprador de imóvel.

AELO, UNIÃO ENTRE ESTADOS DO BRASIL

Do decorrer dos últimos anos, a AELO, fundada em 1981, ampliou ainda mais seu quadro associativo, que passou a ser integrado por empresas de todas as regiões do Estado de São Paulo e de 15 outros Estados. A adesão do 17.º Estado, o Rio Grande do Sul, está a caminho. E o Comitê de Desenvolvimento (CDU) contribui para o debate entre membros até das mais remotas áreas do Brasil. As iniciativas para o diálogo vão além das propostas da Diretoria da AELO de origem paulista, hoje entidade de âmbito nacional, em que o presidente Caio Portugal elogia cada passo das demais AELOs pela troca de ideias, em busca da evolução.

Da Região Sul, temos associados do Paraná e de Santa Catarina, e estamos à espera dos gaúchos. A Região Sudeste já está inteiramente com a AELO, por meio de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Espírito Santo. O mesmo ocorre com o Centro-Oeste, de Goiás, Mato Grosso e Mato Grosso do Sul. No Nordeste, a AELO tem associados no Ceará, Rio Grande do Norte, Pernambuco e Bahia. No Norte, Pará, Rondônia e Tocantins.

Há várias AELOs estaduais e regionais filiadas à nossa AELO. As dos Estados do Ceará, Goiás, Tocantins, Espírito Santo, Minas Gerais e Bahia não só têm vida própria como também trocam experiências entre elas, numa multiplicação de forças. O mesmo ocorre com as AELOs regionais, como a do Oeste Paulista, com sede em Birigui, e a do Triângulo Mineiro e Alto Paranaíba, sediada em Uberlândia, ambas em contato com São Paulo e com outras entidades.

Aqui está um exemplo das reações em cadeia. Em 9 de setembro de 2019, o presidente da AELO Minas, Flávio Guerra, estreou nas reuniões do CDU, tendo ocupado assunto na mesa principal. Fundada no fim de 2018, essa AELO, com sede em Belo Horizonte, recebeu orientações de Caio, se aproximou da AELO do Triângulo e ganhou força. Não ficou nisso: Guerra já deu dicas para Francisco Cardoso, que busca criar a AELO gaúcha. No passado, a AELO Goiás incentivou a AELO Tocantins, que, agora, dá dicas para a nova AELO Bahia, sediada em Barreiras. Um pequeno grande mundo.



REGIONAIS PAULISTAS ASSUMEM MISSÕES

A arrancada da AELO no decorrer de 2017 e 2018 para reforçar e ampliar a rede de Delegacias Regionais no Estado de São Paulo valeu a pena. Com a instalação de representações em Presidente Prudente, Birigui e Ribeirão Preto, cobrimos todo o Interior paulista. E o que é importante: essas delegacias vão assumindo missões, honrando o estilo da AELO.

A desenvolvida região de Ribeirão Preto merece destaque especial nesta edição. A Delegacia da AELO foi instalada em 15 de março de 2018, com a presença do presidente Caio Portugal, tendo sido empossado o representante João Theodoro Feres Sobrinho, e ficou definida a aliança com José Batista Ferreira, diretor Regional do SindusCon-SP. Um ano atrás, os dois fundaram a Associação das Incorporadoras, Loteadoras e Construtores de Ribeirão Preto (Assilcon-RP), que cumpre o objetivo de atrair um número ainda maior de empresas imobiliárias e do setor da construção civil, assumindo a defesa da segurança jurídica diante das prefeituras. Na Assilcon-RP, Ferreira é o presidente e Feres, vice (foto acima). "Juntos, nossa representatividade é ainda maior. Queremos dar agilidade e melhores condições ao segmento, atuando junto ao poder público nas esferas municipal, estadual e federal", diz Ferreira.

João Theodoro Feres Sobrinho explica: "A percepção dos empresários é de que cidades como Ribeirão Preto, que vivem graves dificuldades financeiras, por problemas de gestão pública. Por sua vez, a gestão pública busca ampliar sua receita, e vê no setor imobiliário uma oportunidade de arrecadação e resolução da falta de investimento público na manutenção da cidade. Com isso se propõem leis que distorcem o ordenamento do mercado, impõem exigências de contrapartidas e outorgas desconectadas das reais demandas, e burocratizam os processos de licenciamento, em vez de efetivamente planejar o município."

Na Delegacia Regional de Franca, a novidade é a de que seu titular, Jorgito Donadelli, também diretor de Relações Institucionais da AELO, promoveu eleições na Associação dos Loteadores e Empreendedores Imobiliários de Franca (Alfa), da qual era presidente até dezembro. Carlos Henrique de Barros foi eleito presidente e já está trabalhando junto à prefeitura para tentar destravar projetos de loteamentos. Jorgito se mantém na Alfa, como vice-presidente de Parcelamento do Solo. Seu pai, Jorge Félix Donadelli, é o 1.º tesoureiro.

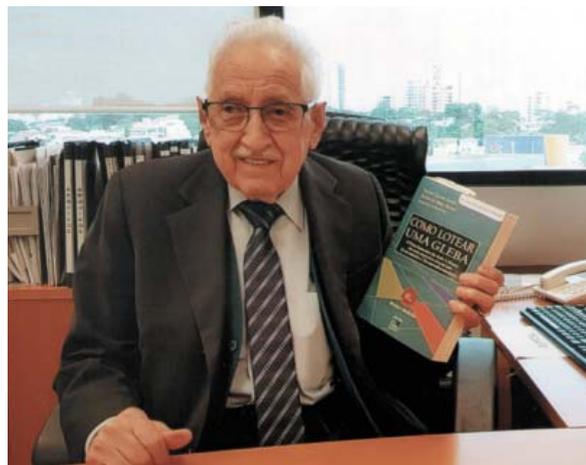
Todas as demais Delegacias Regionais paulistas, do Vale do Paraíba ao Oeste, também seguem ativas, na esperança de os reflexos do coronavírus serem logo superados.

NO 30.º ANO, OS CURSOS COMEÇAM EM JUNHO

Para inúmeros especialistas que desenvolvem loteamentos em todo o Brasil, ajudando a criar melhores bairros e cidades mais humanas, grande parte dos seus conhecimentos se deve aos cursos criados e coordenados pelo professor Vicente C. Amadei, em São Paulo. Em 2020, os cursos de loteamentos chegam ao seu 30.º ano com motivos para se comemorar e para se recordar.

A pandemia da Covid-19 e suas tristes consequências inibem a festa e levam a Universidade Secovi a alterar parcialmente os planos para esta nova temporada de cursos. Mas o mestre, com o mesmo ânimo com que lançou, em 1991, o primeiro curso, não abandona seus discípulos, e entrou em cena para anunciar: o programa de aulas está ainda melhor. O início, que seria em 27 de abril, passou para 22 de junho, e o encerramento será em 30 de novembro.

Vem aí uma nova safra de especialistas em empreendimentos de parcelamento do solo: empresários, engenheiros, arquitetos, administradores, advogados, técnicos. Cresceu o número de inscrições, tanto pelo sistema



presencial, no Edifício Milenium, em São Paulo, quanto pela opção de transmissão simultânea, online. A alternativa de aulas virtuais foi uma expressiva conquista dos cursos de loteamentos da Universidade Secovi em 2019 e vem sendo o segredo para que os ensinamentos cheguem a qualquer ponto do País, a preços acessíveis.

O Programa de Cursos de Atividades Específicas de Loteamentos 2020, com as

novas datas, foi integralmente publicado em 16 de abril no boletim "AELO Online" n.º 790, juntamente com informações sobre preços, tanto para a modalidade presencial quanto para a opção de transmissão simultânea. O conteúdo daquele boletim pode ser acessado no site da AELO: www.aelo.com.br. Na página principal, clicar, no alto, em "Boletim Online"; ao abrir, clicar no boletim 790.

Inscrições e mais informações:

Telefones (11) 5591-1304 a 1308 ou Email uni@secovi.com.br.

Serão seis cursos, a partir de uma palestra introdutória do professor Vicente C. Amadei, sempre às segundas e quartas-feiras, das 9 às 12 horas. Nessa iniciativa da Universidade Secovi, com apoio da AELO, os interessados poderão garantir participação no programa todo ou escolher um ou outro curso, de acordo com sua especialidade. Os cursos são de: 1 – Estudos de viabilidade de loteamentos; 2 – Projeto urbanístico; 3 – Projetos de infraestrutura; 4 – Aprovações e implantação de obras e serviços; 5 – Contratos e registro de loteamentos; 6 – Comercialização e administração do empreendimento.

ANDERSON MARTIN

MENTOR DE ESTRATÉGIA DIGITAL
NETWORKING & INOVAÇÃO

**ESPECIALISTA EM
LANÇAMENTOS
IMOBILIÁRIOS**

35 ANOS

Contribuindo para o
crescimento de empresas

WEB | DESIGN GRÁFICO
MÍDIAS SOCIAIS & ESTRATÉGIA
VENDAS DIGITAL

☎ +55 11 94733-9485 (com)
✉ anderson@andmart.com.br
🏠 www.andmart.com.br

TRUST the advice
of a professional

DRAGÕES
DIGITAIS

AGÊNCIA M
digital marketing | inovação | criatividade

Gentii

Av. Angélica, 2529 – 5º andar
(próx. Av. Paulista) SP | 01227-200

SAES: PELA LEI DO LICENCIAMENTO AMBIENTAL

O “Valor Econômico”, um dos principais jornais do País, publicou, em 13 de março, incisivo artigo do advogado Marcos Saes, diretor de Assuntos de Meio Ambiente da AELO, sob o título “Licenciamento ambiental, segurança ou desastre”. Este é o texto:

Surpresa. Esse o sentimento que tomou conta após a leitura de artigo tratando sobre o licenciamento ambiental publicado aqui nesta seção. Subscrito por especialistas no assunto, o texto teceu inúmeras críticas ao PL 3.729/04, a chamada Lei Geral do Licenciamento Ambiental. Por óbvio, a trajetória dos autores torna obrigatória a leitura do texto. Contudo, a contundência das críticas chama a atenção e não se pode concordar com várias delas. Inicialmente é preciso destacar que até hoje não existe no Brasil um marco legal sobre o licenciamento ambiental. Existem mais de 50 mil normas tratando de meio ambiente, mas nenhuma lei federal regulando e uniformizando o licenciamento. Somente esse fato já demonstra que isso não foi uma preocupação ao longo das últimas décadas. Por isso soa estranha a afirmação dos autores de que o PL seria um verdadeiro desastre. Ele é, em nossa opinião, uma conquista para a sociedade e para o meio ambiente.

Entre todas as pessoas de alguma maneira envolvidas com o licenciamento ambiental, é unanimidade que a sistemática atual é ruim. Gera insegurança ao empreendedor, às equipes técnicas que realizam os estudos necessários, aos servidores que avaliam o projeto, ao Ministério Público (que, como fiscal da lei, por vezes tem dúvidas sobre quais normas deveriam ter sido utilizadas e, portanto, fiscalizadas) e ao Poder Judiciário, que constantemente se vê na obrigação de achar soluções “mágicas” para aprofundadas discussões técnicas e jurídicas. Assim sendo, é no mínimo estranho dizer que uma lei geral será um desastre para o licenciamento ambiental.

Chama ainda mais atenção que os autores cite como exemplos Brumadinho e Mariana. Ora, tanto Brumadinho quanto Mariana foram licenciados e fiscalizados com o tal arcabouço existente hoje sobre licenciamento ambiental, criado (ou não criado) a partir da Lei da Política Nacional de Meio Ambiente, no longínquo 1981. É hora de modernizar a lei para que o Estado e a sociedade utilizem racionalmente o meio ambiente e que os

processos tramitem com adequadamente. Lei Geral é procedimental e assim não diminuirá a defesa do meio ambiente, mas apenas racionalizará o processo de licenciamento.

Importante destacar que a Lei Geral é procedimental. As exigências técnicas que permitirão, ou não, a implantação de um empreendimento estão em leis que tratam do direito material ambiental. A Lei Geral não alterará as hipóteses de supressão de vegetação ou ocupação de APPs existentes no Código Florestal e na Lei da Mata Atlântica, por exemplo. De igual forma, não alterará Resoluções do Conselho Nacional de Meio Ambiente que estabeleçam normas, critérios e padrões relativos ao controle e à manutenção da qualidade do meio ambiente com vistas ao uso racional dos recursos ambientais (competência primordial do Conama).

De fato, citar o inigualável Paulo Nogueira Neto, patrono da política ambiental brasileira, é imprescindível nesse momento. Isso porque ele foi um dos membros da Comissão Bruntland de Meio Ambiente e Desenvolvimento das Nações Unidas, que criou o conceito de Desenvolvimento Sustentável. Sabemos que o tripé do Desenvolvimento Sustentável é composto pelos vieses ambiental, social e econômico. Ora, por certo, para que se alcance o que foi sonhado por Paulo Nogueira Neto e os demais integrantes da Comissão, é necessário que se tenha regras claras que tragam segurança jurídica a todos os envolvidos.

Para tanto, é necessária uma lei que uniformize o licenciamento ambiental brasileiro. É necessária a aprovação desse marco legal, cuja falta, sim, é que continuará a gerar insegurança a todos os envolvidos e restrição a investimentos. No histórico artigo “A erradicação da miséria: um problema ambiental central”, o professor Nogueira já demonstrava preocupação com a explosão demográfica e com o desenvolvimento sustentável. Regras claras e um processo eficiente são primordiais para tratar do meio ambiente urbano e todas as suas mazelas.

Importante, ainda, contrapor a forma com que os autores do artigo se referiram à Licença por Adesão e Compromisso (LAC). Demonstraram desconhecimento da sistemática desse instrumento. Primeiro por não se tratar de licenciamento autodeclaratório. Segundo, porque essa

modalidade não afrouxa o licenciamento nem dispensa a fiscalização. Ele será aplicado a situações preteritamente conhecidas pelos órgãos ambientais que, por isso, estabelecerão condicionantes ambientais específicas para aquela atividade. O empreendedor, assistido por técnico da área ambiental, aderirá a essa sistemática, firmará um compromisso de cumprimento das obrigações e condicionantes ambientais e será posteriormente fiscalizado. A LAC não é um mal ao País e ao meio ambiente, mas apenas uma racionalização que garantirá a defesa ambiental e a eficiência administrativa do Estado.

De igual forma, a regulamentação da licença corretiva é algo positivo, que visa uniformizar o procedimento, justamente para evitar que os Estados e municípios possuam regramentos díspares. E não custa lembrar que, apesar de poder haver a regularização da atividade, o empreendedor que descumpra normas ambientais é passível de sofrer sanções civis, administrativas e criminais. Assim, regulamentar o licenciamento corretivo é uniformizar a questão e não um incentivo ao descumprimento das normas, até porque essas serão firmemente fiscalizadas pelo Ministério Público.

O clamor pelo marco legal vem da sociedade que quer e precisa empreender e quer fazê-lo com respeito ao meio ambiente e com as futuras gerações. Mas precisa fazê-lo com segurança. Precisa conhecer de antemão as exigências a que será submetido. Precisa ter a convicção de que o Ministério Público, na sua função precípua de fiscal da lei, acompanhará e exigirá o cumprimento desse marco legal e não do labirinto regulatório atualmente existente.

Assim, aqueles que são favoráveis ao desenvolvimento com segurança, respeito às normas e ao meio ambiente devem apoiar a aprovação do PL 3.729/04, que está sob a relatoria do deputado federal Kim Kataguiri (DEM-SP). O projeto respeita os ditames constitucionais, tramita há mais de 15 anos, passou por inúmeras audiências públicas e, se ainda contiver alguma imperfeição, estará sujeito ao crivo do controle de constitucionalidade existente no País. Entendemos e respeitamos os avanços na proteção ambiental havidos nas últimas décadas e sabemos que o desenvolvimento sustentável é o único possível. Já passou da hora de fazer isso com segurança.

captalys

REAL ESTATE

FINANCIAMENTO INTELIGENTE PARA LOTEADORAS E INCORPORADORAS.

Com portfólio de produtos exclusivos, somos a maior prestadora de crédito sustentável do setor imobiliário.

SIMPLES E ÁGIL



Recursos já **captados**
e **disponíveis**



Prazo médio de
desembolso de **45 dias**



Sem estruturação
de **CRIs** ou **CCIs**



Análise de crédito
diferenciada

Posicione aqui a
câmera do seu celular
e acesse nosso site.



Entre em **contato** conosco:

(11) 3330-6300 | realestate@captalys.com.br

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017 - 10º andar
São Paulo - Brasil - 04530-001

 /captalys1

 /captalys

 /captalys_

CAPTALYS APRESENTA MODELO EFICAZ DE FINANCIAMENTO

Margot Greenman, CEO da Captalys, falou ao jornal "AELO Informa" para contar novidades dessa inovadora plataforma de crédito e serviços de crédito lançada em 2010 em São Paulo e com atuação em todo o País. Esta é sua entrevista.

■ No final de fevereiro, a senhora participou de programa na CBIC. Qual foi o foco?

Tratamos, basicamente, de inovações no crédito imobiliário. O evento reuniu especialistas para discutir futuras formas que o setor imobiliário pode usar para se financiar de forma mais eficaz, e a Captalys foi destaque ao apresentar formas inovadoras de captação para as empresas do setor, utilizando tecnologia para facilitar a conexão entre investidores e tomadores de recursos. Mostramos que é possível realizar operações no mercado de capitais, concedendo recursos diretamente ao tomador, de forma rápida e segura e sem a necessidade de estruturas complexas e demoradas como CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários). Nesse sentido, muitos dos nossos produtos são direcionados justamente para o financiamento de loteamentos, como uma linha específica para empreendimentos em fase de execução de obras de infraestrutura e uma outra para dar liquidez para carteiras de projetos já entregues com o TVO.

■ Agora, com o coronavírus tendo chegado ao Brasil e levado a ações de distanciamento social, o que a Captalys pode fazer em apoio às empresas de loteamentos?

Sabemos que todos os mercados deverão sentir os efeitos da crise. Como colocado pelo próprio presidente do SecoviSP, Basílio Jafet, há um grande risco de que o aumento do desemprego possa



resultar em cancelamentos ou adiamentos nas vendas. Desta forma, ainda é muito cedo avaliar como a crise vai impactar as empresas de loteamentos. Isso dito, ainda estamos ativamente avaliando financiamentos para diversos projetos.

■ Como poderia funcionar esse apoio?

Temos muito clara a perspectiva de que a crise é aguda, porém temporária. No médio e longo prazo, o mercado irá se recuperar. Por isso, entendemos que este é o momento de avaliar os desafios de cada empresa e reforçar nossa parceria. Quando a crise for superada, quem tiver, de fato, mostrado a importância dessas parcerias sairá fortalecido.

■ A Captalys também atua com incorporação?

Sim, nós temos uma linha para prover capital de giro aos incorporadores usando

estoque de unidades prontas como garantia.

■ Podem ser empresas só do Estado de São Paulo ou também de outros Estados?

A Captalys possui clientes e tomadores de crédito nos 26 Estados brasileiros, e continuaremos ativos no Brasil todo.

■ Qual é o tamanho da Captalys, hoje?

A Captalys é a maior gestora focada exclusivamente em crédito privado no Brasil, com R\$10,4 bilhões sob gestão. Nosso papel é de conectar investidores com carteiras diversificadas e bem geridas de crédito, principalmente através de nossos dois fundos de crédito, Orion e Panorama. Para investir os recursos dos investidores, oferecemos crédito para o mercado por meio da utilização intensiva de tecnologia, de modo a entender a fundo o perfil de cada cliente e oferecer produtos adequados à sua necessidade e ao seu fluxo de caixa. Como mencionei, temos produtos voltados para loteadores e também para incorporadoras, empresas prestadoras de serviços de saúde, e pequenos e médios empresários no setor varejista.

■ O que a senhora enxerga para o futuro?

A crise vai passar, como todas as outras. Vejo o setor habitacional no Brasil com um potencial enorme, nós temos um déficit de moradias muito grande, indubitavelmente uma oportunidade para o segmento. Do ponto de vista do mercado de capitais, vejo uma aproximação cada vez maior entre o investidor e tomador de recurso. A desintermediação é um caminho sem volta que tem ganhado força nos últimos anos, e não faz mais sentido intermediar relações.



GENTE QUE FAZ O SUCESSO DO CDU

Duas décadas do Comitê de Desenvolvimento Urbano