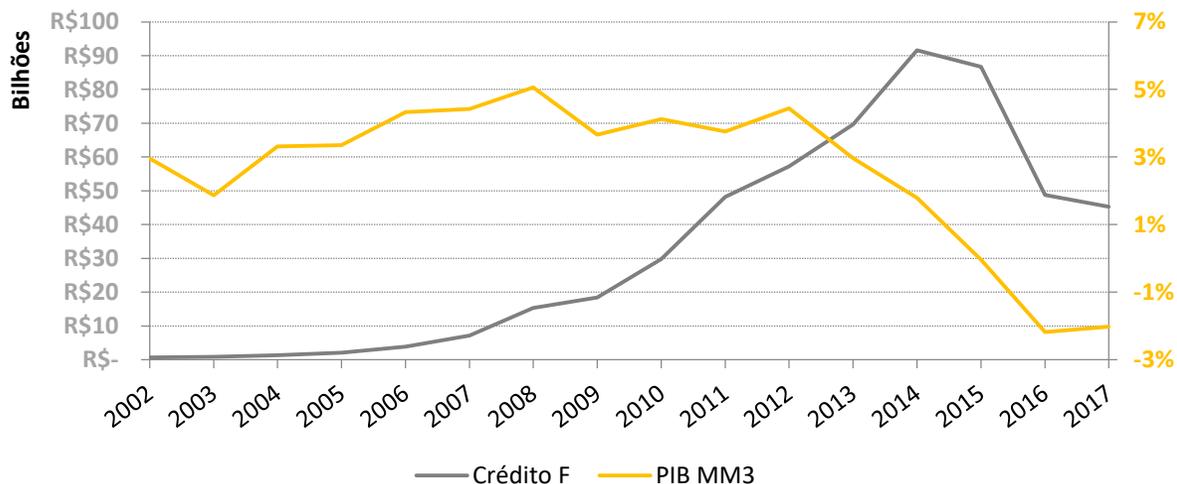


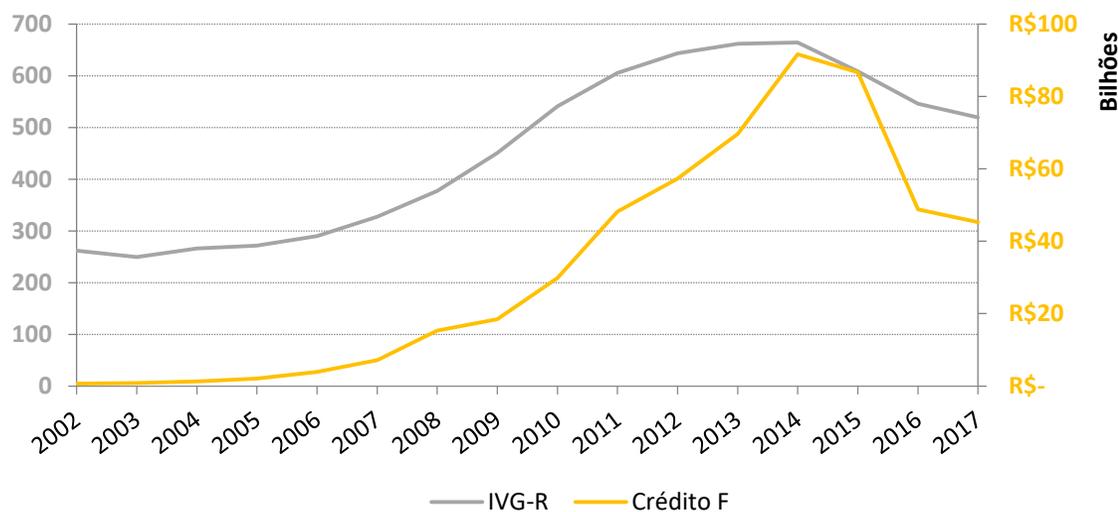


PROPRIEDADE IMOBILIÁRIA, FUNÇÃO SOCIAL E FINANCIAMENTO URBANO
RECIFE _ JULHO, 2018

Crédito para pessoa física e PIB nacional



Crédito para pessoa física e a variação do IVG-R



Reconhecimento da alteração na política de concessão de crédito público para habitação (pf)

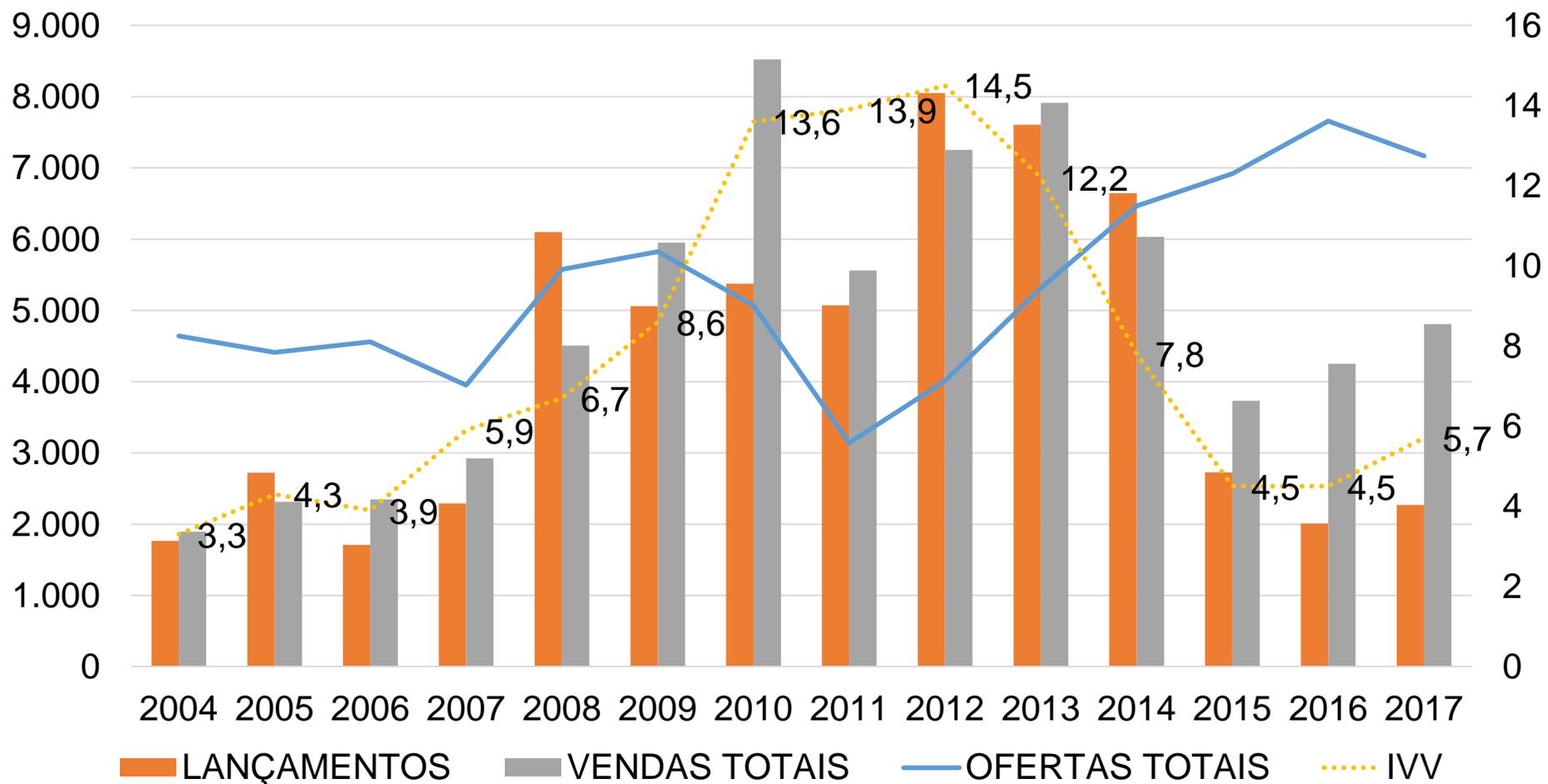
2002 – 2008: Política pró-cíclica
 2009 – 2015: Política anticíclica

A mudança na política de Crédito financiada pelo Setor Público (Até 2008 é pró – cíclica, e de 2008 em diante é anticíclica) influencia drasticamente o setor imobiliário.

Reconhecimento do impacto inflacionário no mercado de imóveis

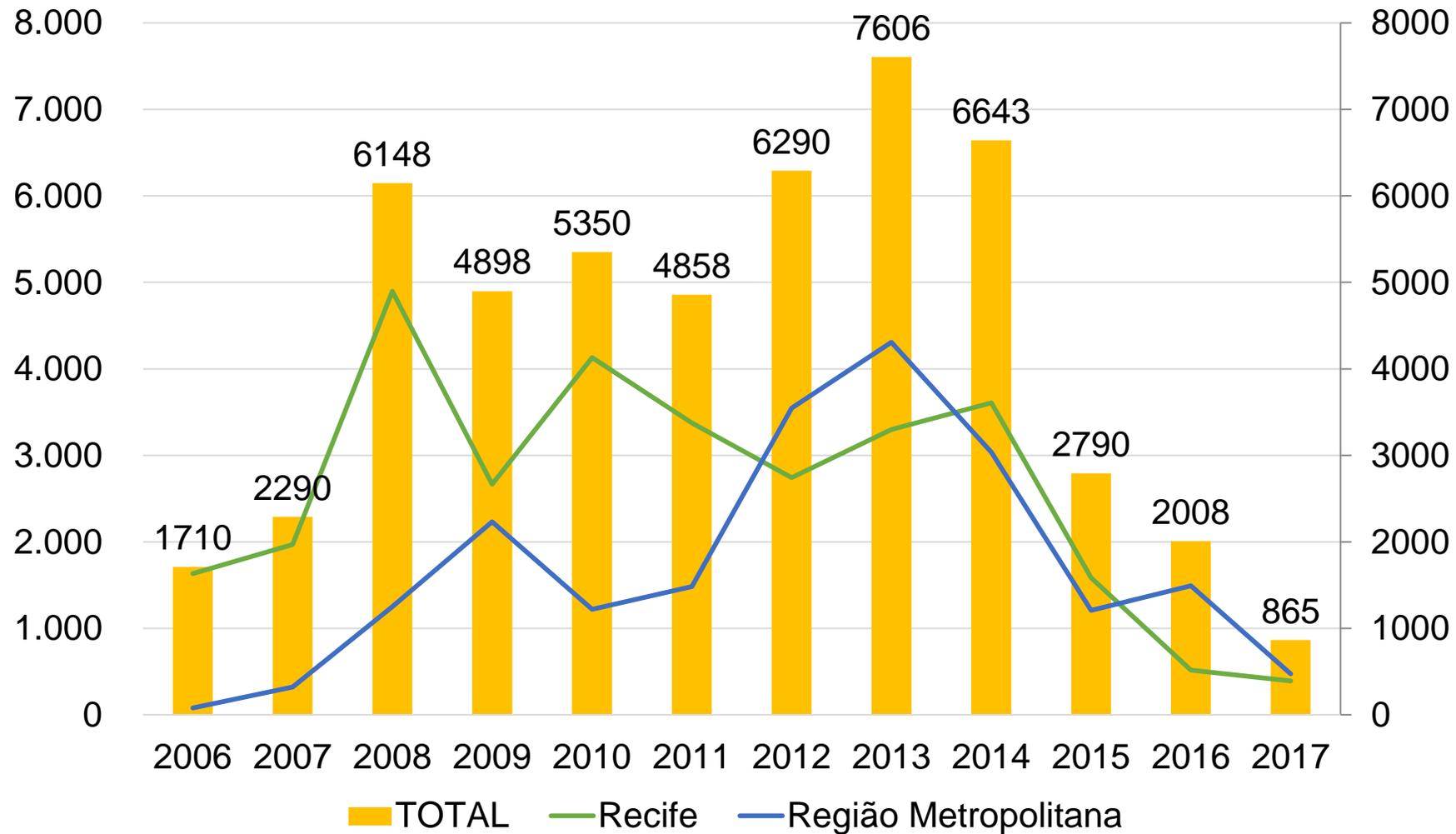
2002 – 2008: Valorização Moderada
 2009 – 2015: Valorização Forçada

LANÇAMENTOS X ESTOQUES



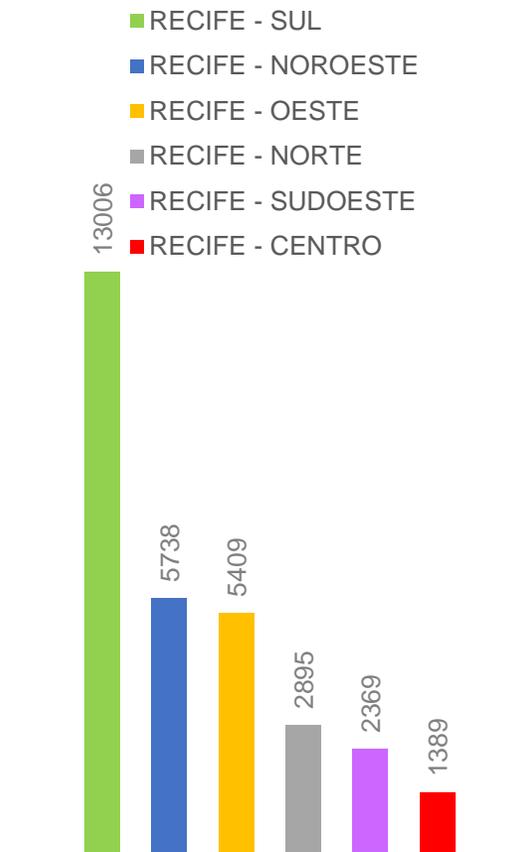
Curva de vendas está intimamente associada à disponibilidade de crédito para acesso à moradia → **estimulo à produção**

NÚMERO DE UNIDADES PRODUZIDAS

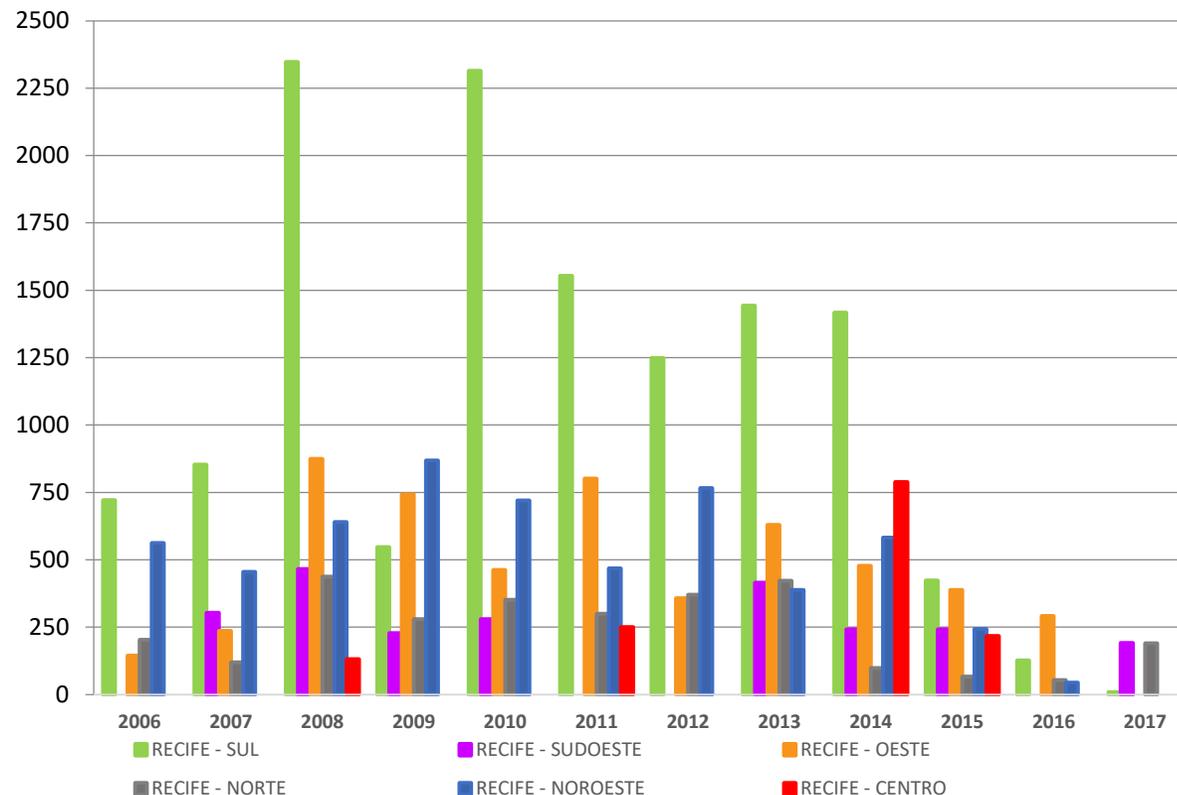
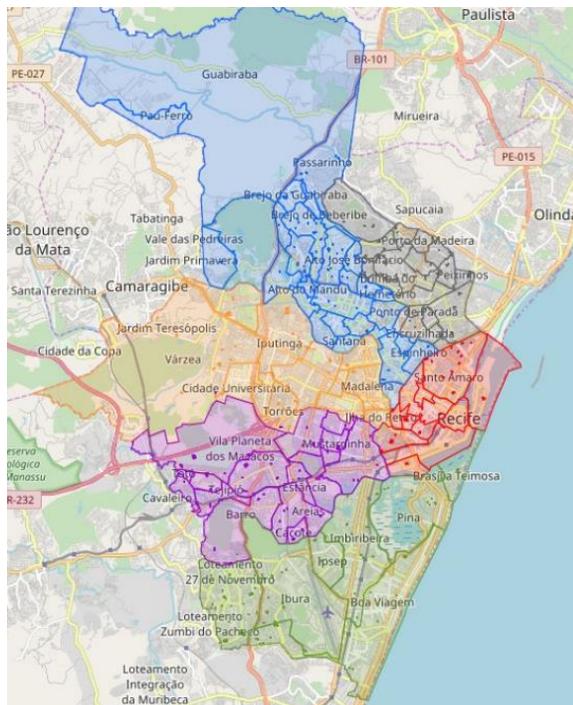


Em 10 anos a RMR (incluindo o Recife) retornou ao patamar produzido em 2006, e participação dos municípios do entorno ganhou relevância

O PESO DAS REGIÕES DO RECIFE



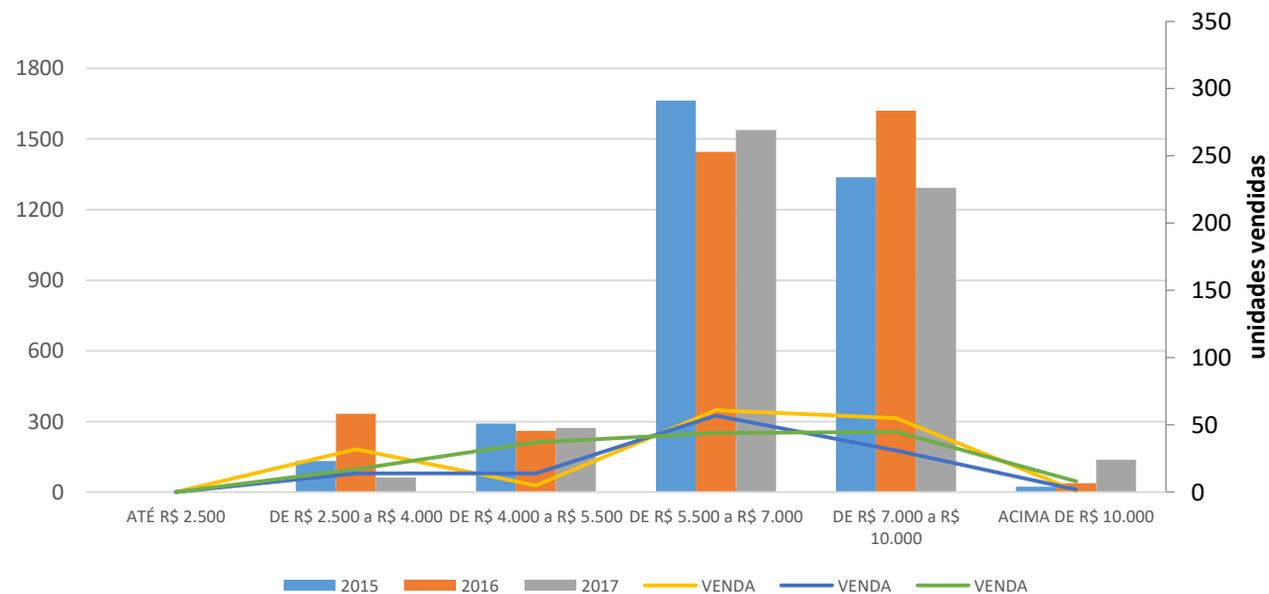
Fonte: Fiepe/ADEMI/Sinduscon



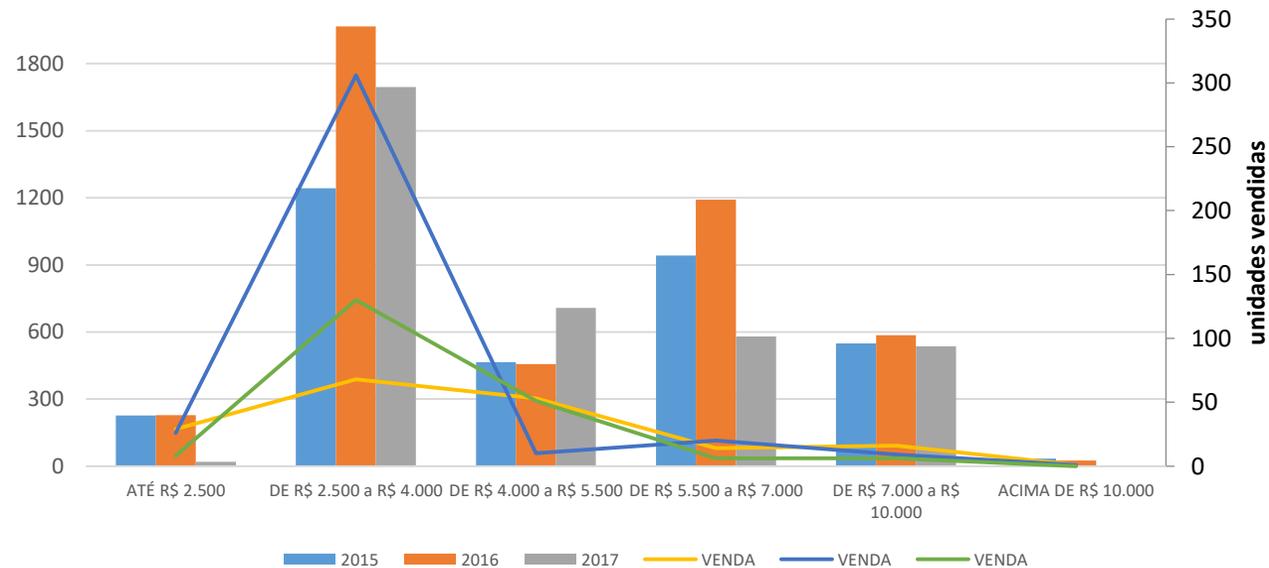
Recife X RMR (2006 a 2017)		
Recife	60%	30.806
RMR	40%	20.650
TOTAL		51.456

A região sul, que contém o bairro de Boa Viagem, abarca cerca de 35% de toda a produção do Recife

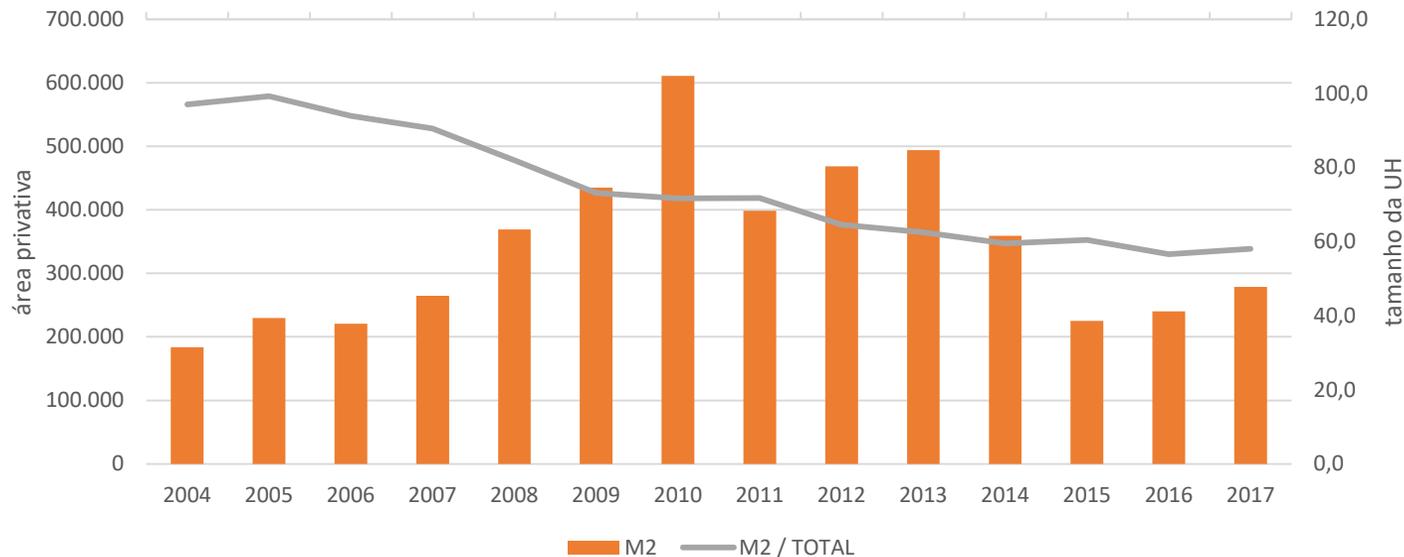
Lançamentos residenciais (esquerda) e número de unidades vendidas (direita) no Recife por faixas de preço



Lançamentos residenciais (esquerda) e número de unidades vendidas (direita) na RMR exclusive Recife por faixa de preço



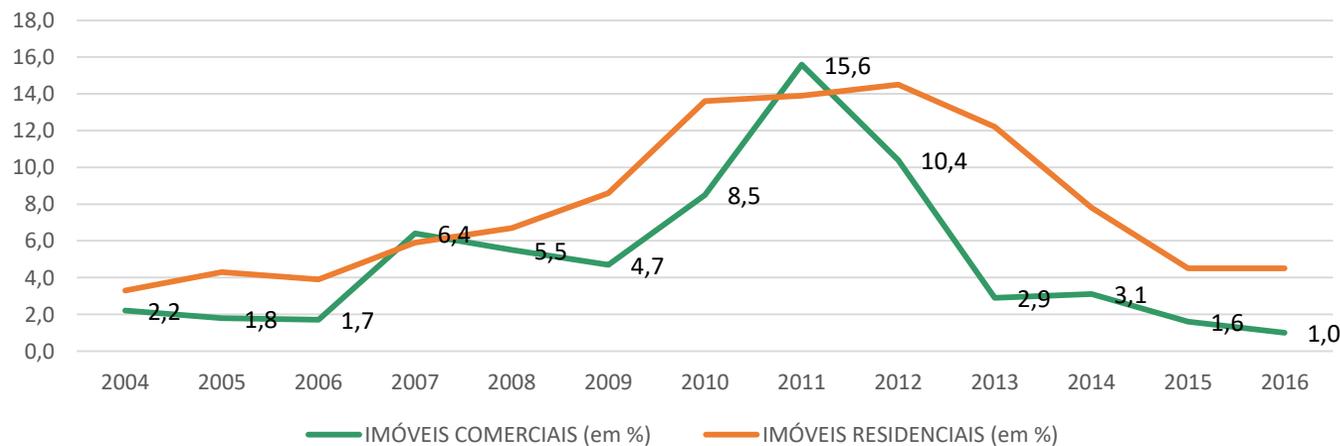
M2 na RMR



Para os **imóveis residenciais**, a média do tamanho dos apartamentos vem se tornando gradativamente menor – 62m² atualmente

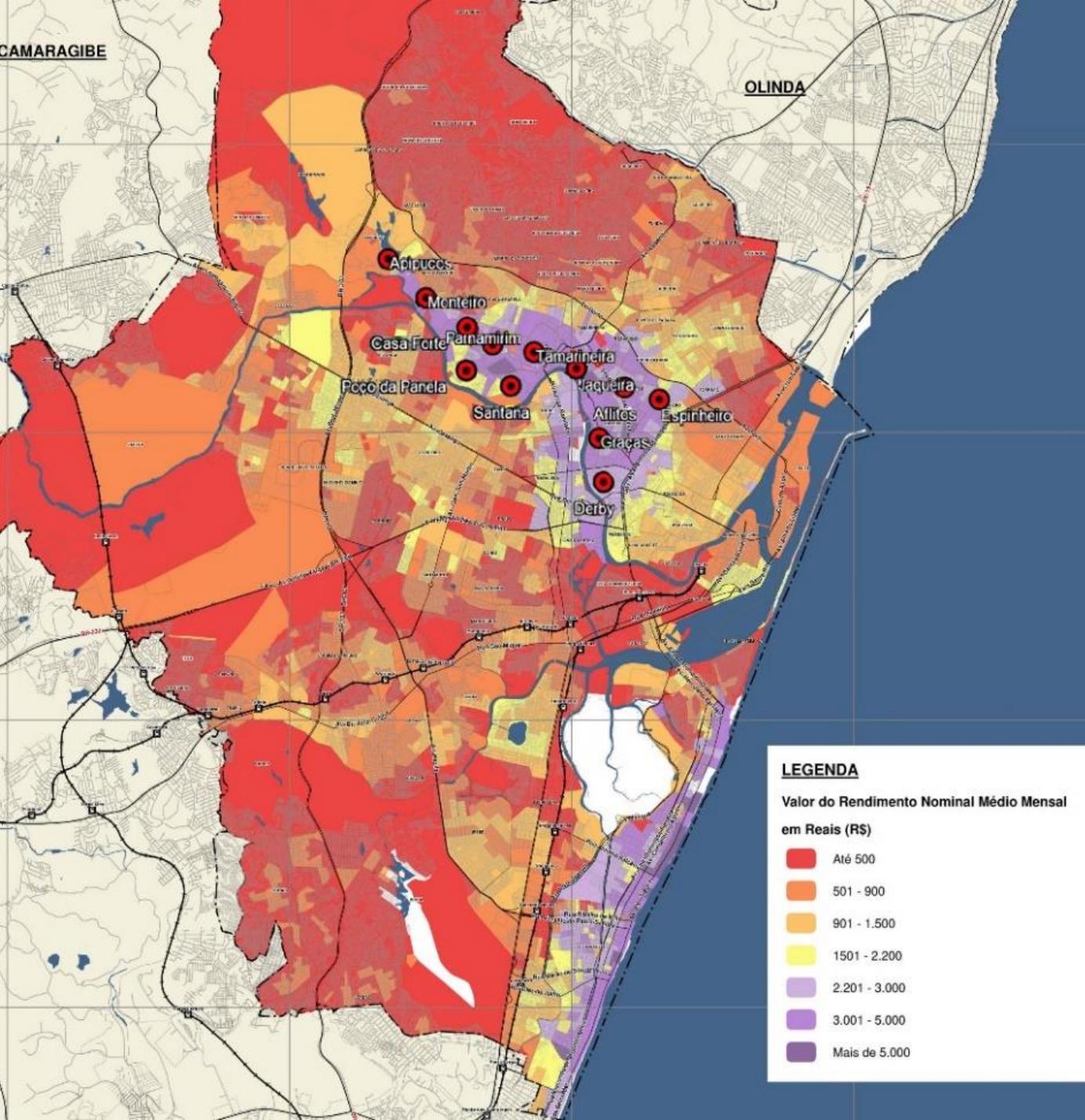
Velocidade de venda dos **imóveis comerciais** apresentou pico de venda fora do padrão apenas entre os anos de 2010 e 2013 → alternativa de investimentos?

IVV na RMR



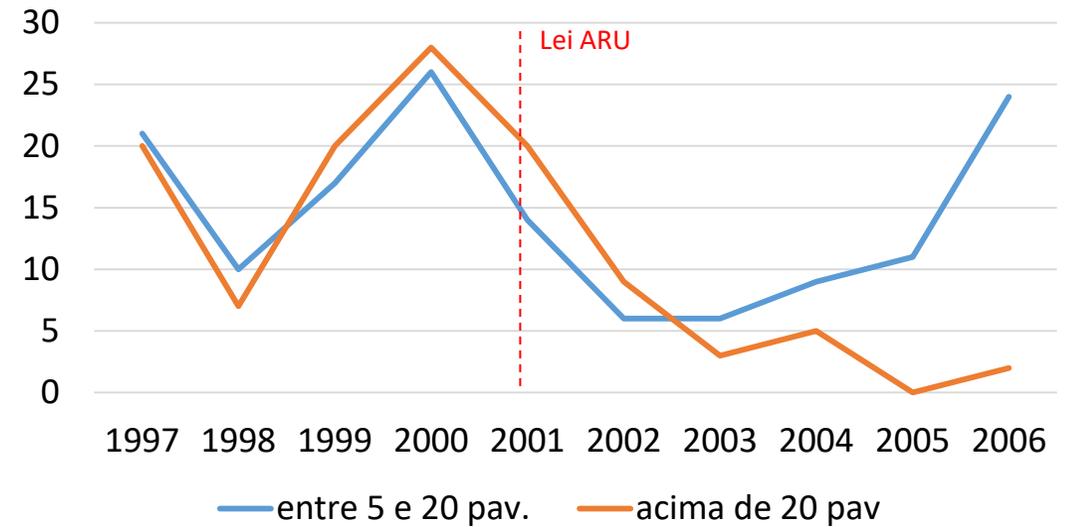


RIO CAPIBERIBE

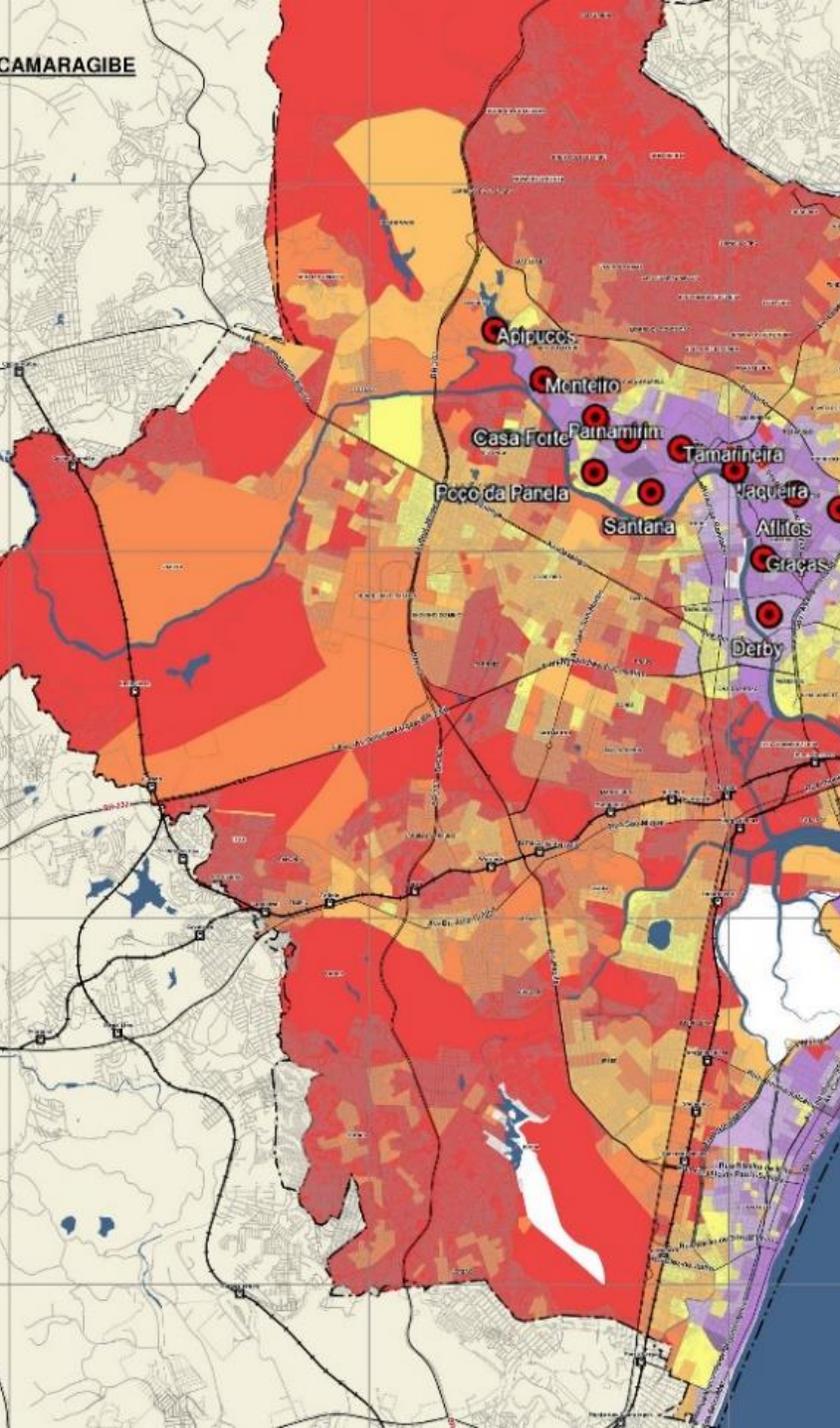


Bairros nobres e com predomínio de rendas mais elevadas

Torres residenciais lançadas

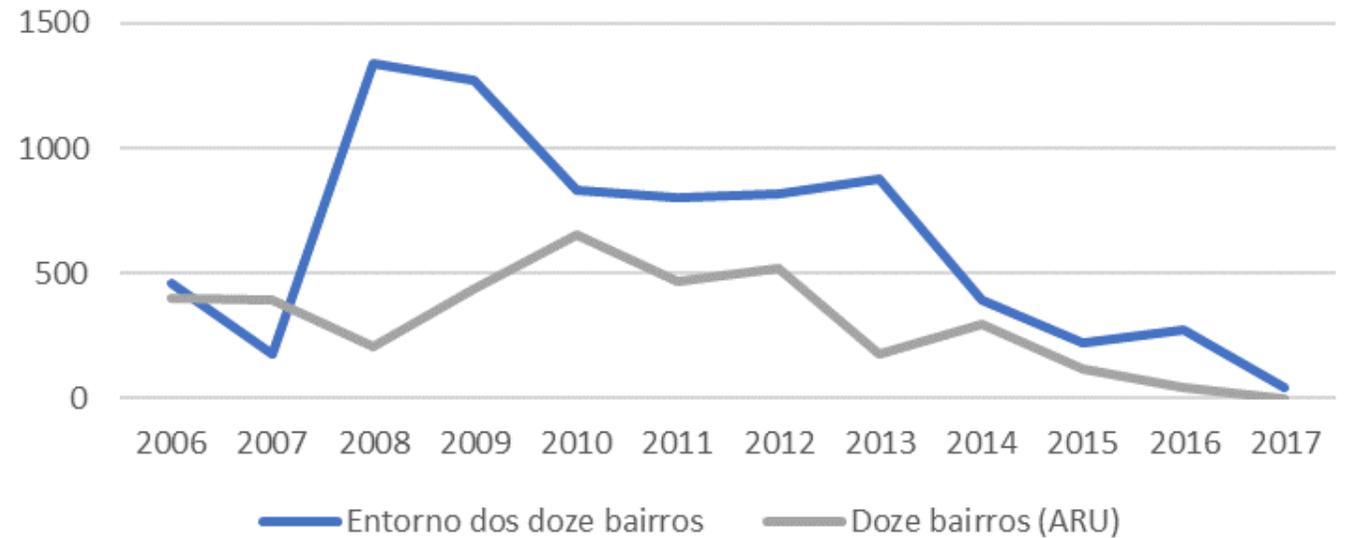


Corrida pelo protocolo pré-2001 e posterior acomodação da atividade imobiliária seguindo as novas regras quanto ao gabarito de altura e coeficiente de utilização



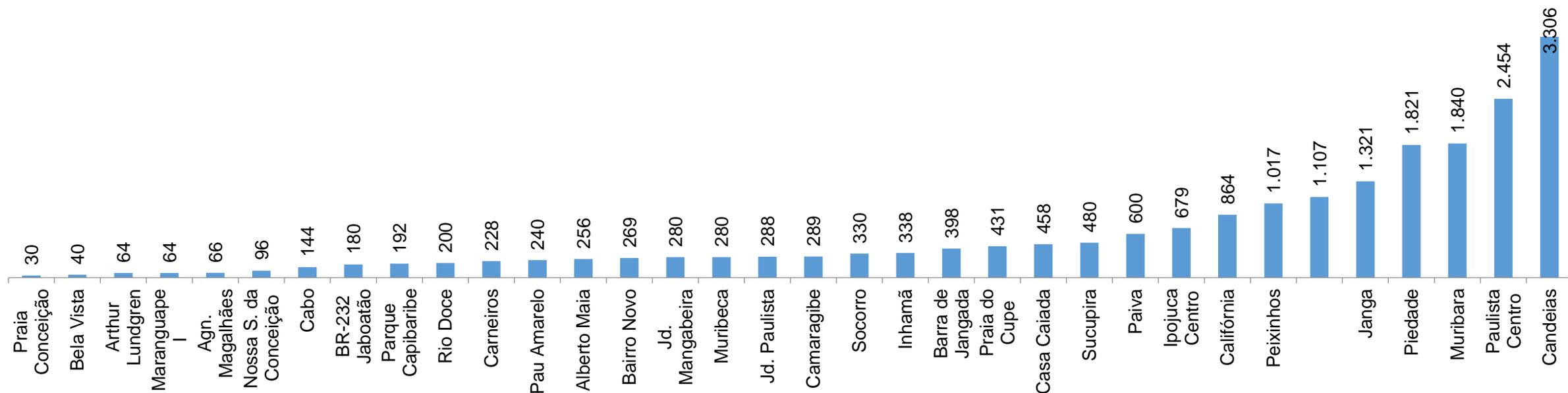
**Bairros nobres e com
predomínio de rendas mais
elevadas**

UNIDADES RESIDENCIAIS LANÇADAS



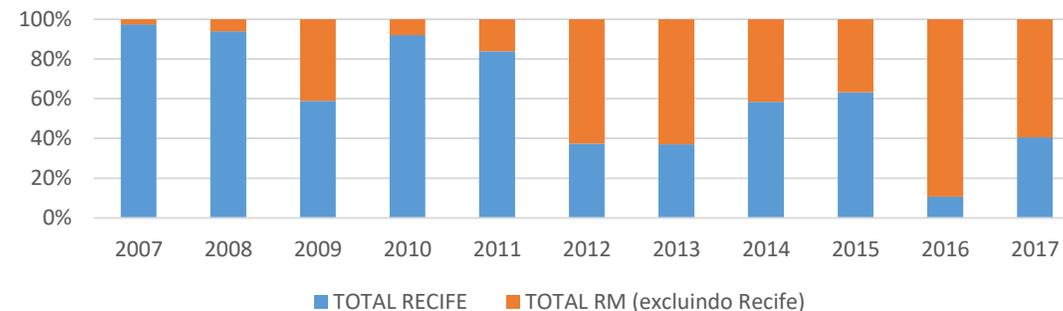
Houve um espraiamento da atividade imobiliária para o entorno dos Doze Bairros e, recentemente redução em ambos os territórios

Unidades residenciais na RMR entre 2006 e 2017



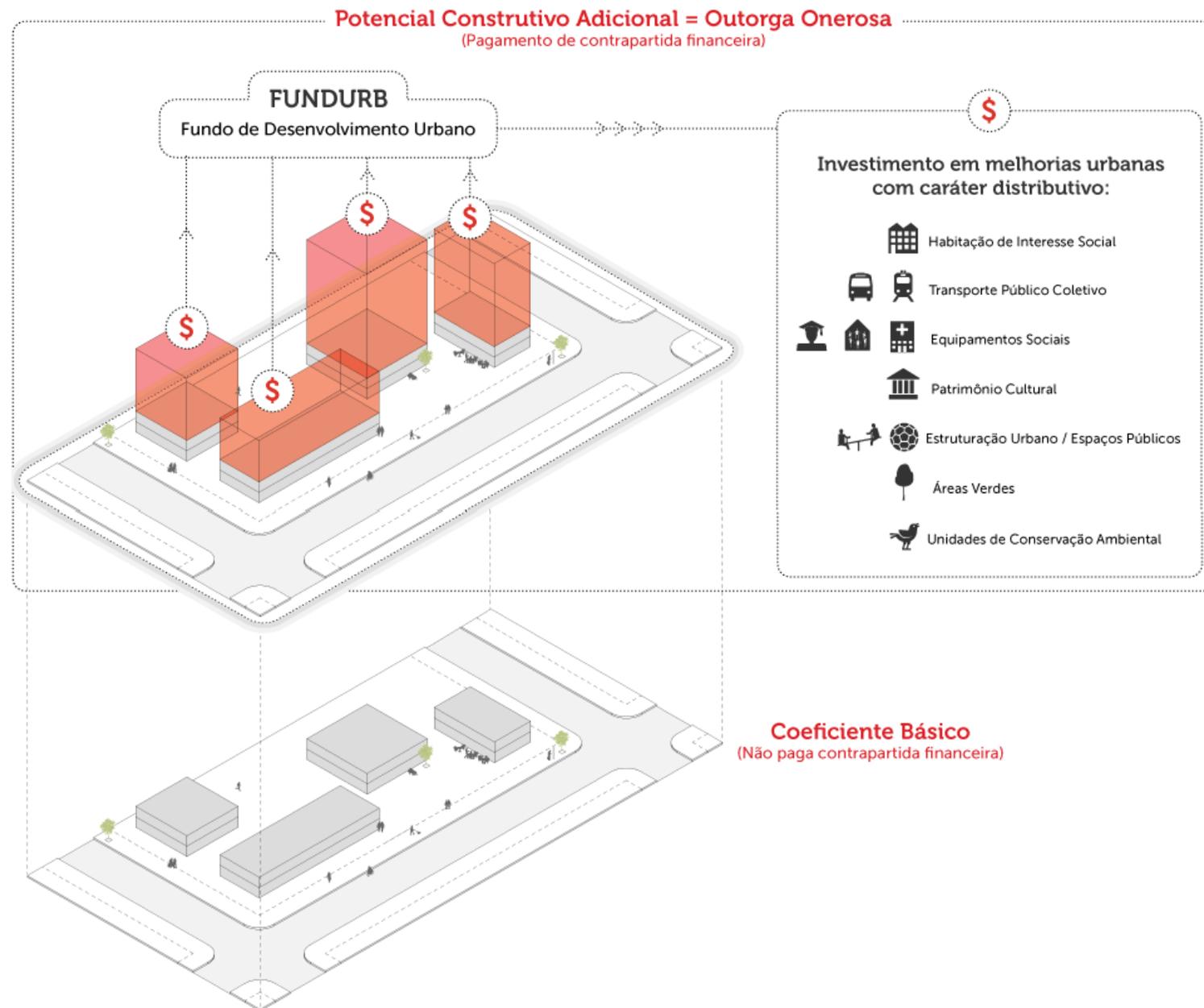
A presença da RMR veio ganhando espaço proporcionalmente às unidades produzidas ano a ano

Participação da RMR e do Recife na produção imobiliária residencial vertical



- **Como evitar** que as consequências desses processos de produção urbana sigam em sentido contrário aos desejos de uma política urbana visando ao **equilíbrio das oportunidades de acesso à cidade e da racionalidade do uso da infraestrutura?**
- O aumento dos deslocamentos motorizados e da necessidade prolongamento das redes de água e esgoto, **tendem a elevar o custo da cidade desproporcionalmente à sua capacidade de arrecadação: Quais instrumentos podem evitar isto?**
- Pelo menos 53% da população mora em situação de vulnerabilidade (CIS e ZEIS). **Há a necessidade de se ofertar imóveis para demanda não atendida atualmente.**
- Para evitar **expansão urbana disfuncional**, stress ao meio ambiente e a elevação do preço da terra, como fomentar o **mercado imobiliário com a calibragem correta de parâmetros urbanísticos estimulando a transformação territorial sustentável e compacta?**

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR



TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

Todo imóvel possui um potencial construtivo, calculado a partir de sua área e de seu coeficiente de aproveitamento máximo. A Transferência do Direito de Construir permite que este **potencial construtivo** seja utilizado em **outro local**, em imóveis urbanos privados ou públicos, para viabilizar:



Preservação de bens culturais



Implantação de corredores de ônibus



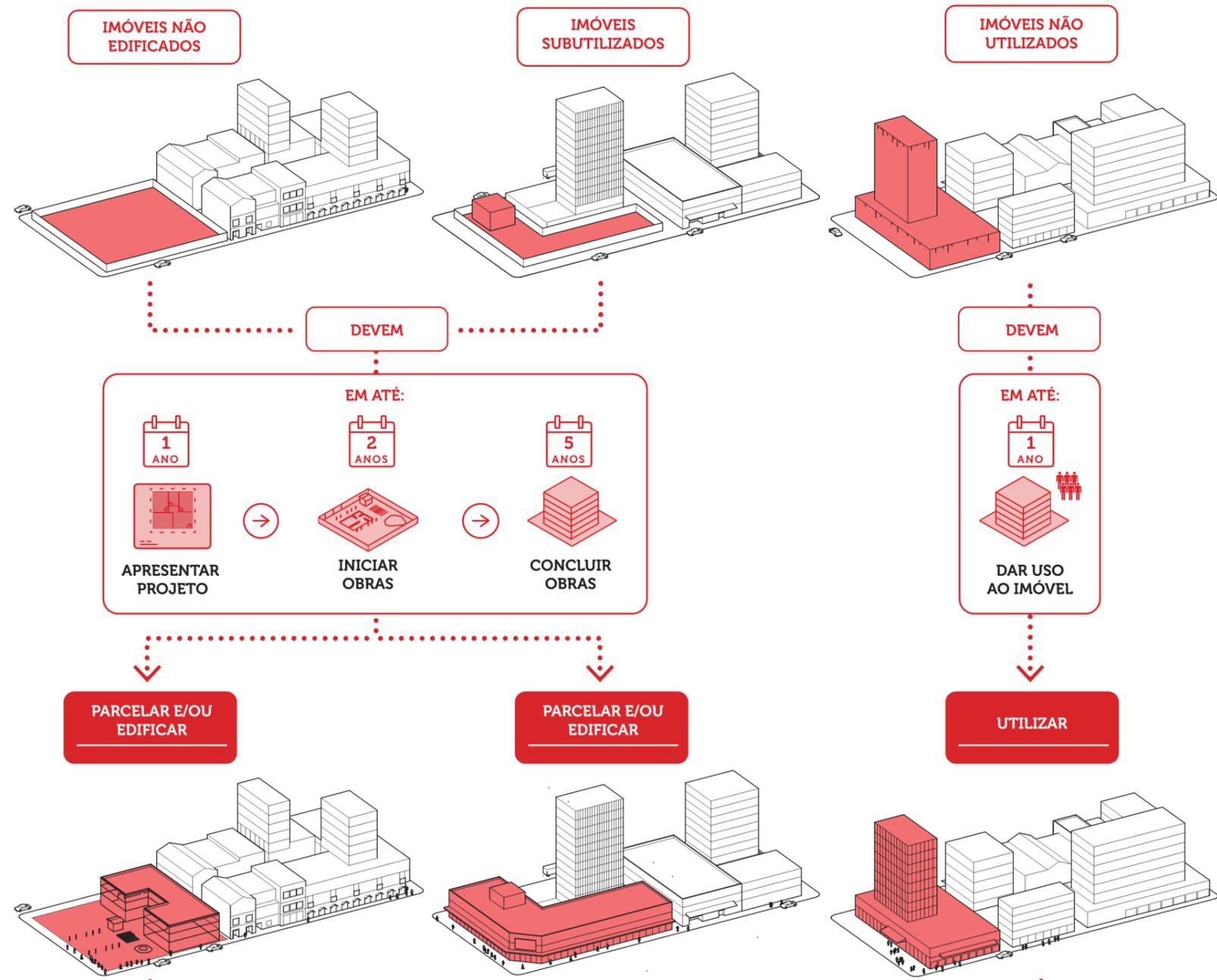
Habitação de Interesse Social e regularização fundiária



Implantação de parques e preservação de áreas de interesse ambiental

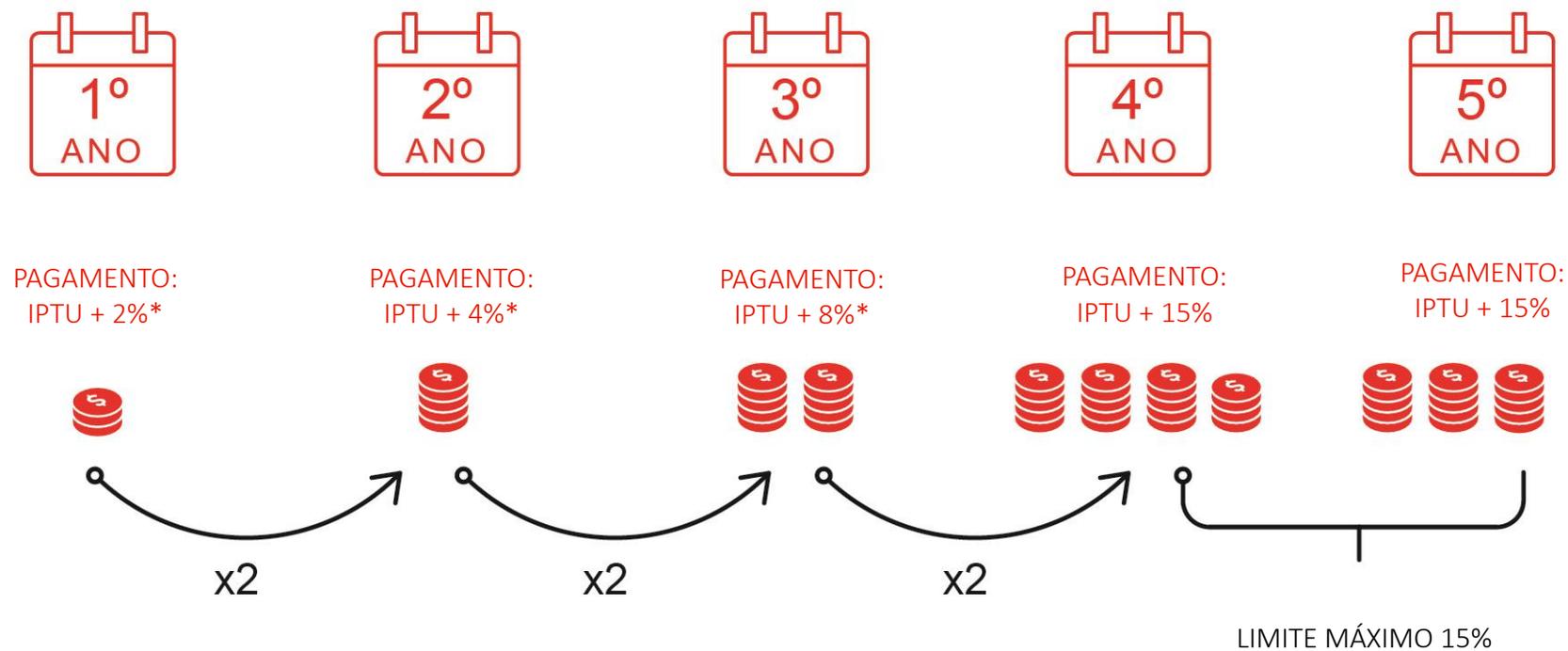


PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS | PEUC



IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO

ENQUANTO O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL NÃO SE ADEQUAR ÀS OBRIGAÇÕES PARA QUE SEU IMÓVEL CUMPRA A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE O SEU IPTU IRÁ AUMENTAR ANUALMENTE:



* VALORES EXEMPLIFICATIVOS PDE 2014 SÃO PAULO/SP