



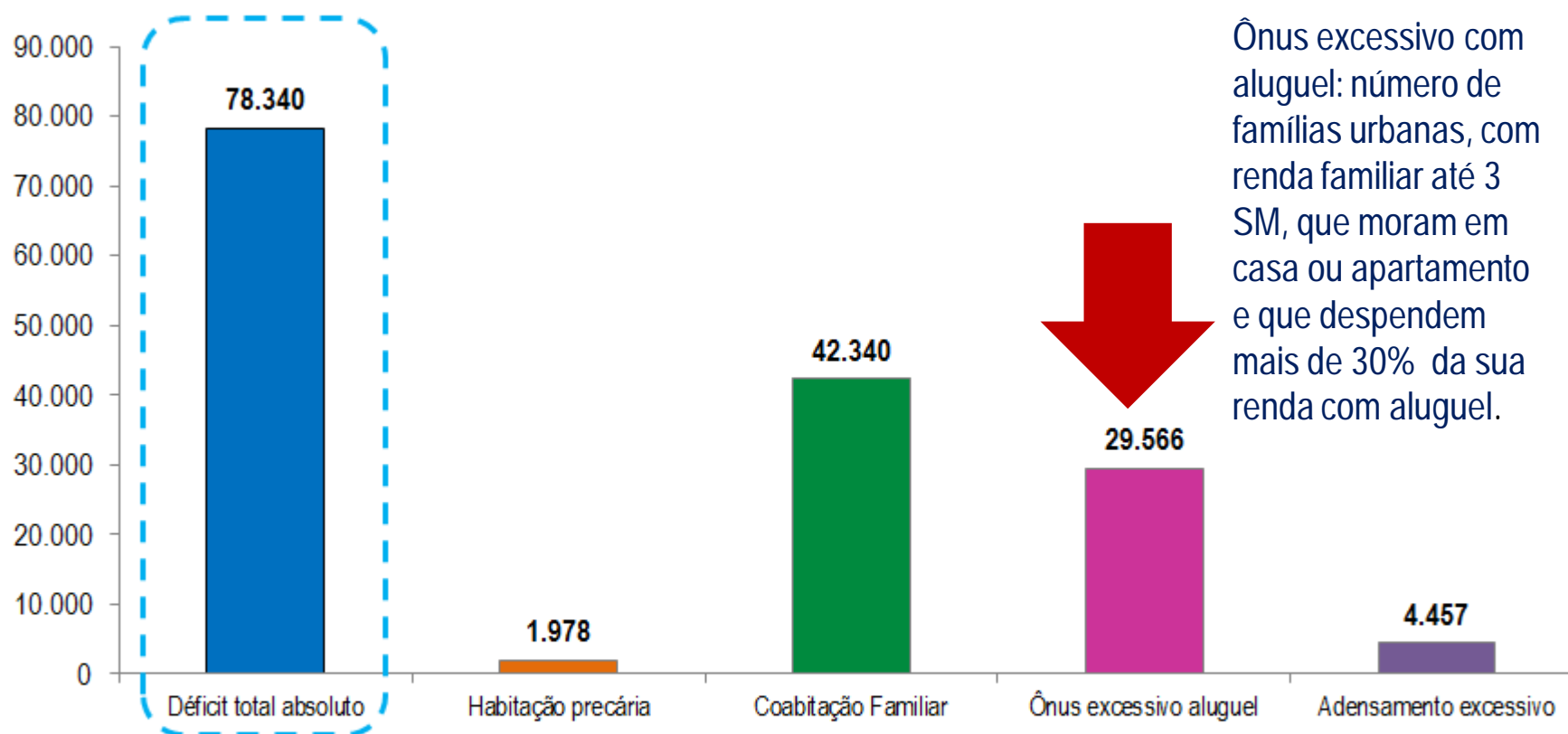
Seminário - Novo Plano Diretor de BH

Painel Habitação - Política de Incentivo à Produção de Habitação de Interesse Social

MOVIMENTO EM FAVOR DE BH
E CONTRA A CRIAÇÃO DO
IMPOSTO
SOBRE MORÁDIAS

Renato Michel
Vice presidente da Área Imobiliária
Sinduscon-MG
Novembro/2018

Déficit habitacional total e seus componentes - Belo Horizonte



-**Habitação Precária:** domicílios improvisados e rústicos. Os domicílios improvisados são os domicílios construídos sem fins residenciais que servem como moradia (barracas, viadutos, prédios em construção, carros, etc). Os domicílios rústicos são aqueles sem paredes de alvenaria ou madeira aparelhada.

-**Coabitação Familiar:** compreende a soma das famílias conviventes secundárias (apenas aquelas que têm intenção de constituir domicílio exclusivo) e das que vivem em domicílios localizados em cômodos (exceto os cedidos por empregador).

-**Ônus excessivo com aluguel:** corresponde ao número de famílias urbanas, com renda familiar de até 3 salários mínimos, que moram em casa ou apartamento e que despendem mais de 30% de sua renda com aluguel.

-**Adensamento excessivo:** quando o domicílio (casa, apartamento) alugado apresenta um número médio de moradores superior a 3 pessoas por dormitório.

Fonte: Fundação João Pinheiro (FJP).

Déficit habitacional por faixa de renda Município de Belo Horizonte

Déficit habitacional total Município de Belo Horizonte-MG

Déficit habitacional	nº domicílios	Part. %
Sem rendimento	1.176	1,50
0-3 SM	45.645	58,27
3-6 SM	11.638	14,86
6-10 SM	12.148	15,51
10 ou mais	7.733	9,87
Total	78.340	100,00

74,63% do déficit do município de BH está nas famílias com até 6SM

Fonte: Fundação João Pinheiro.

Dados baseados no Censo 2010. Última informação de déficit disponível para os municípios. Podem ser utilizados como referência por estarem estatisticamente na mesma proporção do resultado da RMB para o ano 2015.

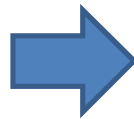
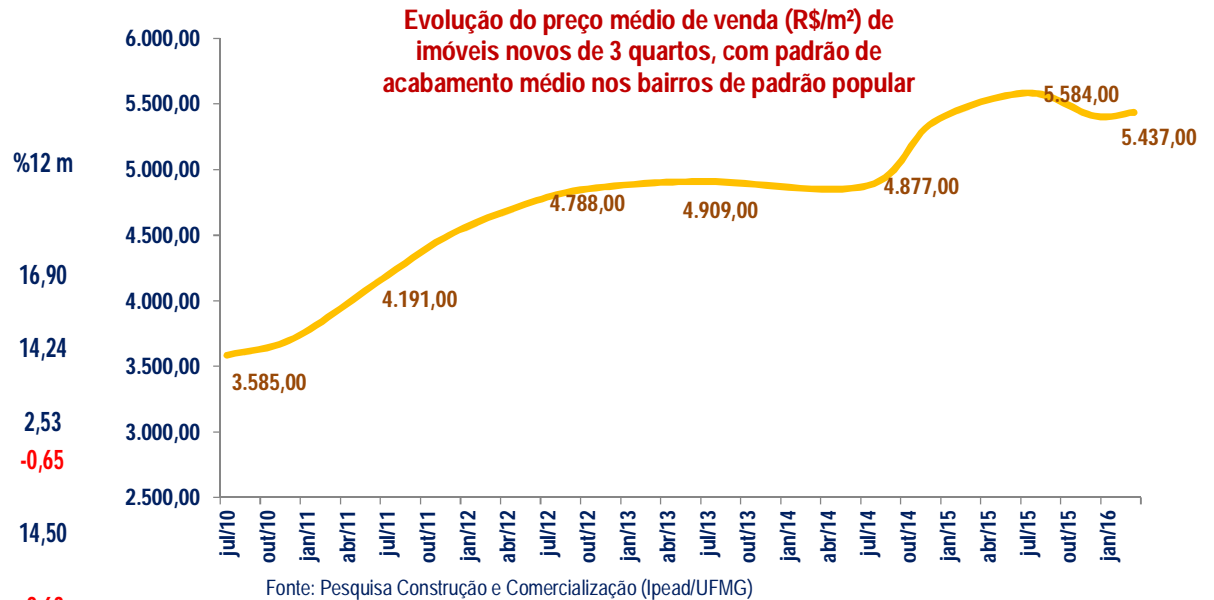
Evolução do preço médio de venda de imóveis novos – Bairros Padrão Popular – Jul/10-mar/16

Evolução do preço médio de venda (R\$/m²) de imóveis novos de 3 quartos, com padrão médio
Bairros: padrão Popular
Segundo pesquisa Ipead/UFMG

Mês/ano	R\$/m ²
jul/10	3.585,00
dez/10	3.714,00
jul/11	4.191,00
dez/11	4.519,00
jul/12	4.788,00
dez/12	4.874,00
jul/13	4.909,00
jul/14	4.877,00
dez/14	5.364,00
jul/15	5.584,00
dez/15	5.408,00
mar/16	5.437,00
% ago/10 a mar/16	51,66
% IPCA Ago/10 a mar/16	48,21

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização/Ipead/UFMG

Aumento real de 2,33% no período



✓ **Os números demonstram que foram observados aumentos de preços com a entrada em vigor da atual legislação**

Maiores aumentos foram verificados nos dois primeiros anos após a nova legislação urbanística da cidade.

Evolução do preço médio de venda de imóveis novos – Bairros Padrão Médio – Jul/10-mar/16

Evolução do preço médio de venda (R\$/m²) de imóveis novos de 3 quartos, com padrão médio

Bairros: padrão médio

Segundo pesquisa Ipead/UFMG

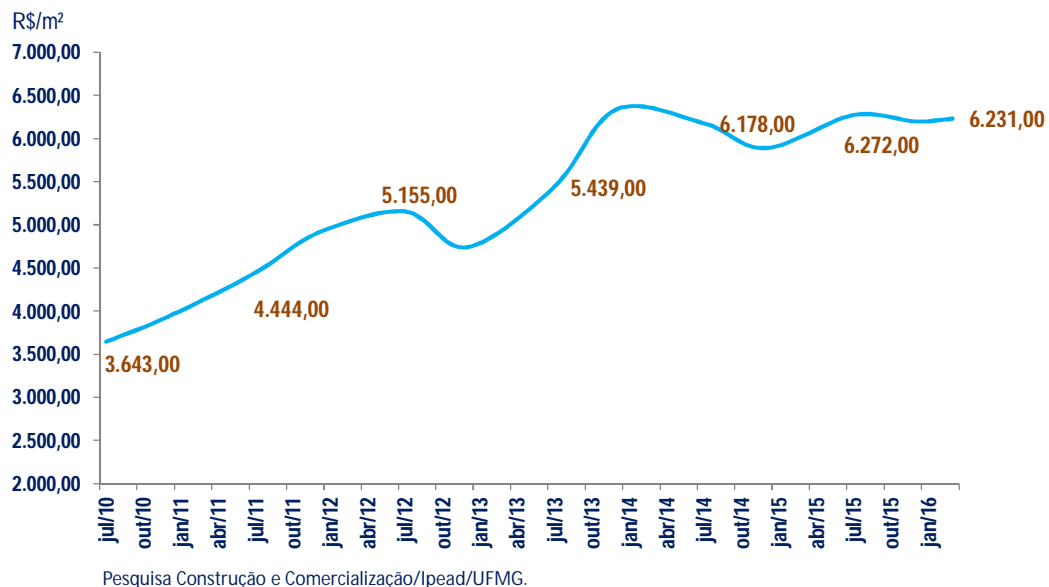
Mês/ano	R\$/m ²	%12 m
jul/10	3.643,00	
dez/10	3.936,00	
jul/11	4.444,00	21,99
dez/11	4.904,00	
jul/12	5.155,00	16,00
dez/12	4.739,00	
jul/13	5.439,00	5,51
dez/13	6.339,00	
jul/14	6.178,00	13,59
dez/14	5.889,00	
jul/15	6.272,00	1,52
dez/15	6.198,00	
mar/16	6.231,00	-0,65
% Ago/10 a mar/16	71,04	
% IPCA Ago/10 a mar/16	48,21	

Fonte: Pesquisa Construção e Comercialização/Ipead/UFMG



Aumento real de 15,40% no período

Evolução do preço médio de venda (R\$/m²) de imóveis novos de 3 quartos, com padrão médio de acabamento em bairros de padrão médio

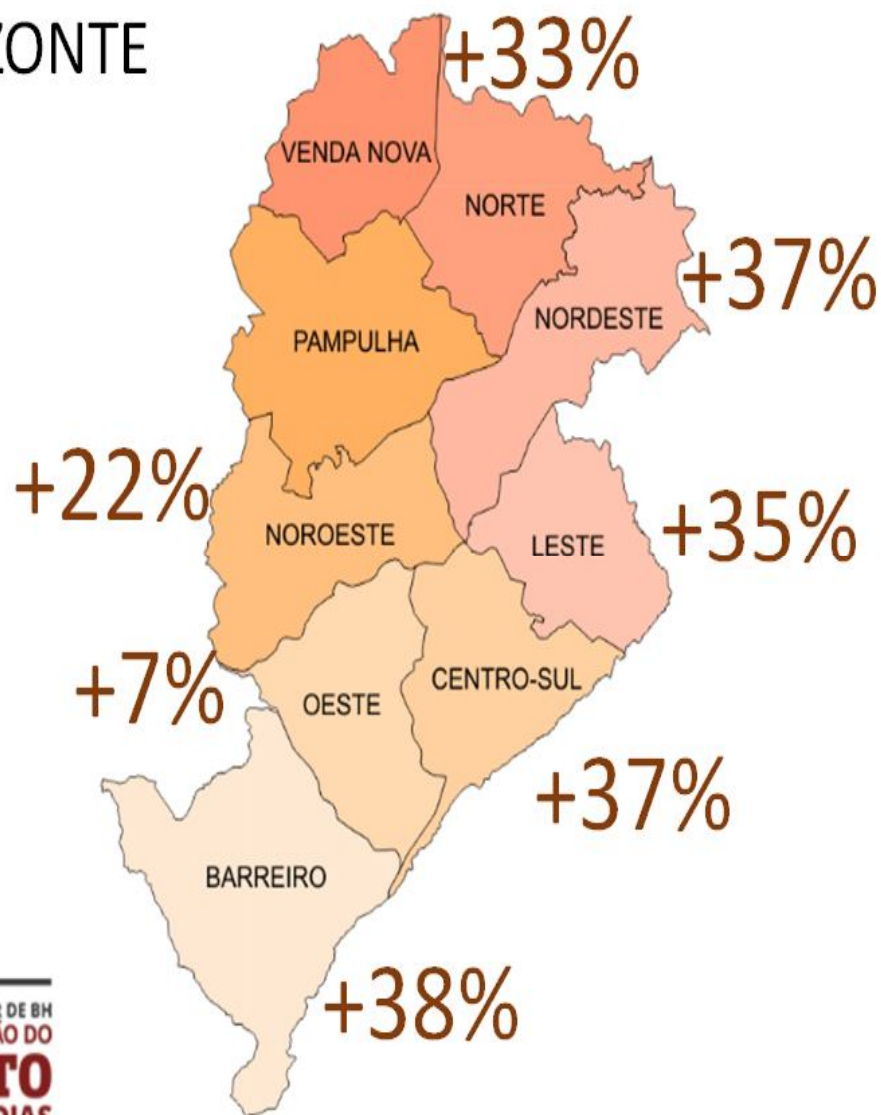


✓ Os números demonstram que foram observados aumentos de preços com a entrada em vigor da atual legislação

Maiores aumentos foram verificados nos dois primeiros anos após a nova legislação urbanística da cidade.

Bairros padrão médio: Renda média mensal do chefe do domicílio igual ou maior do que 5SM e menor do que 8,5SM, conforme metodologia adotada pelo IPEAD/UFMG.

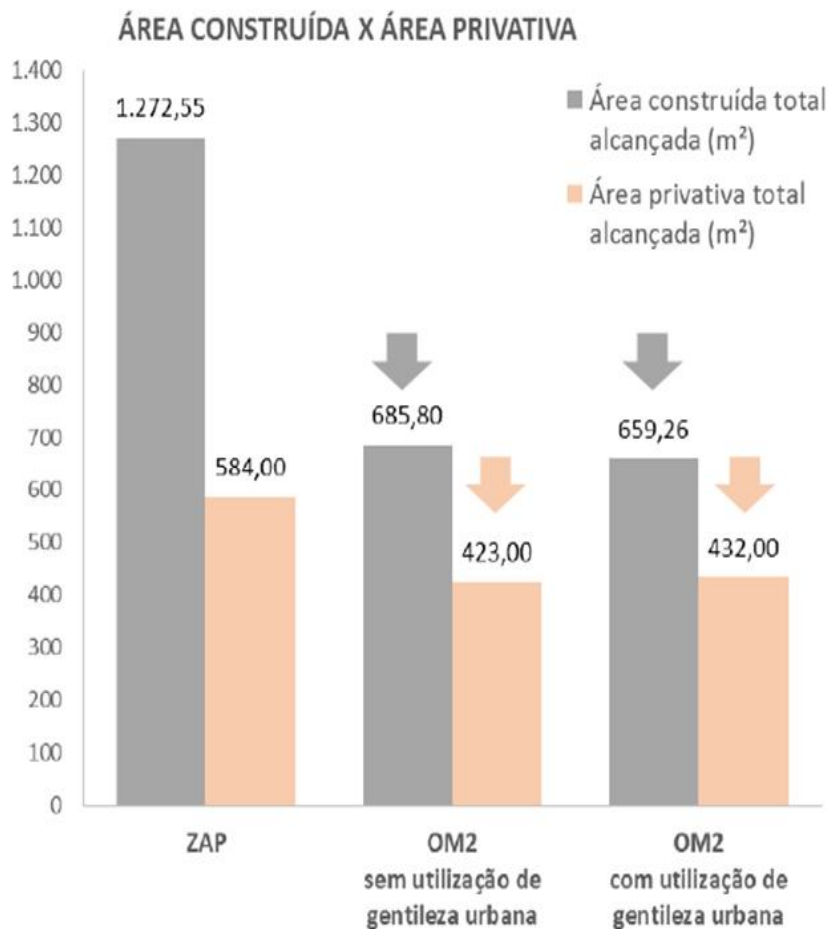
AUMENTO DE CUSTO PARA MORAR E TRABALHAR EM BELO HORIZONTE



MÉDIA DE
AUMENTO
DE **30%** NOS
VALORES DE
IMÓVEIS

MOVIMENTO EM FAVOR DE BH
E CONTRA A CRIAÇÃO DO
IMPOSTO
SOBRE MORADIAS

SITUAÇÃO BARREIRO



Fonte: ESTUDO DE VIABILIDADE COMPARATIVO LEI ATUAL E NOVA – BLOC ARQUITETURA

**O TERRENO
PRODUZ MENOS
UNIDADES
GERA AUMENTO
DA FRAÇÃO
IDEAL E
AUMENTO DOS
PREÇOS PARA
VENDA**

48% de
redução na área
construída

50% de
redução no
número de vagas

25% de
redução no
número aptos

MOVIMENTO EM FAVOR DE BH
E CONTRA A CRIAÇÃO DO
IMPOSTO
SOBRE MORADIAS

SITUAÇÃO SION - CIDADE NOVA – PADRE EUSTÁQUIO

SEM OUTORGA

40% de
redução na área
construída

50% de
redução no
número de vagas

40% de
redução no
número aptos

SITUAÇÃO FLORAMAR

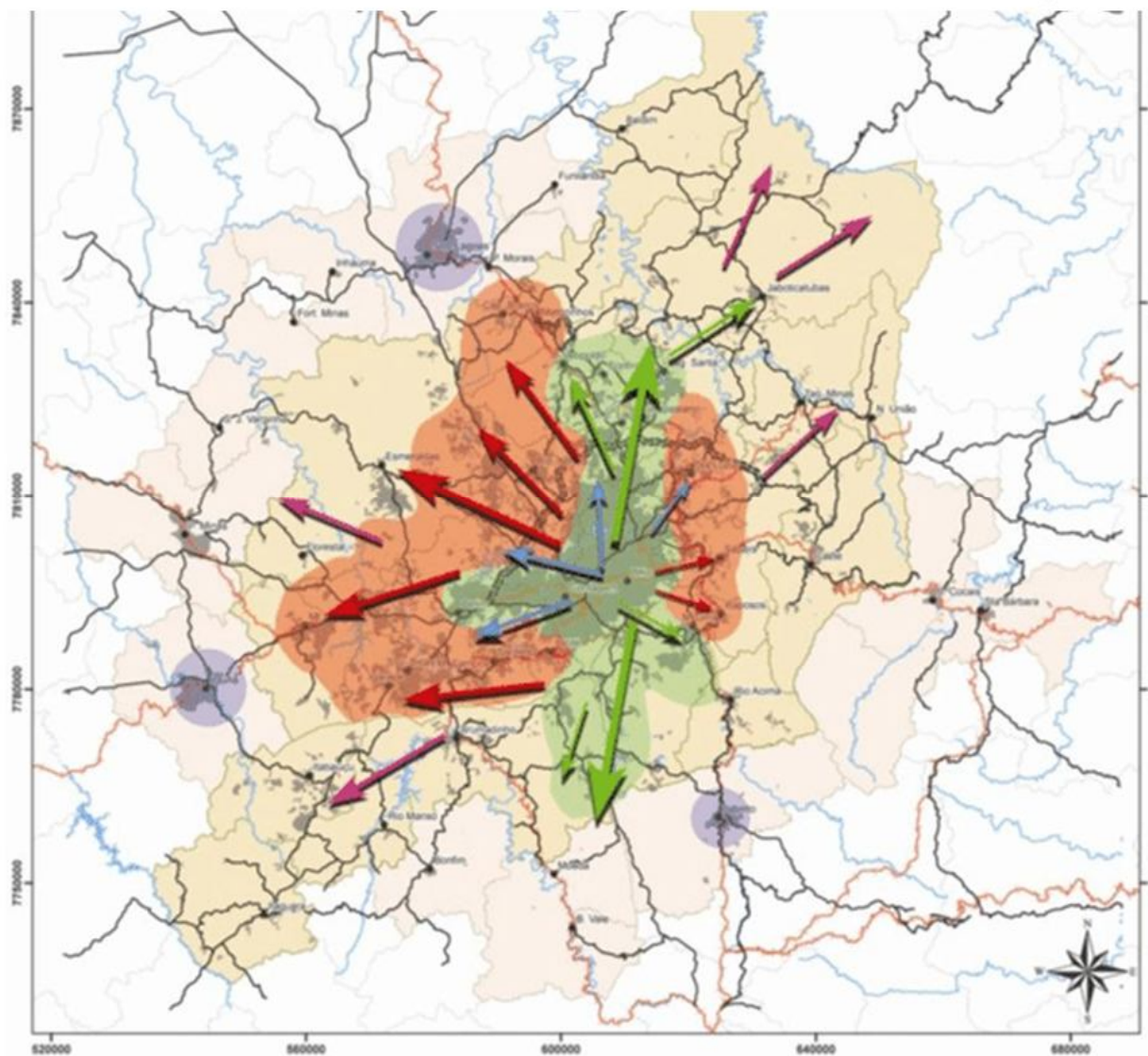
48% de
redução na área
construída

50% de
redução no
número de vagas

50% de
redução no
número aptos

MOVIMENTO EM FAVOR DE BH
E CONTRA A CRIAÇÃO DO
IMPOSTO
SOBRE MORADIAS

AUMENTO DE CUSTO = EXPULSÃO DA POPULAÇÃO



Dinâmica Imobiliária Metropolitana

- Área de média valorização (pressão com tendência de expansão da população de baixa renda)
 - Área de maior valorização (pressão e expulsão da população de baixa renda)
 - Centros de média valorização e distantes do centro metropolitano
 - Mercado imobiliário sobre área rural
 - Mercado imobiliário de alta renda
 - Mercado imobiliário de classe média baixa e classe popular
 - Mercado imobiliário informal e auto-construção
 - Sedes Municipais
 - Estradas
 - Rodoanel - proposto
 - Ferrovias
 - Principais Rios
 - Represas
 - Mancha Urbana
 - Municípios RMBH
 - Municípios Colar Metrop
 - Demais Municípios MG
- 0 5 10 20 30 40 Km
- Projeção Universal Transversa de Mercator
Fuso 23S - Datum SIAO 69
Fontes: IBGE, GEOMINAS, DER e IGA

MOVIMENTO EM FAVOR DE BH
E CONTRA A CRIAÇÃO DO
IMPOSTO
SOBRE MORADIAS

GESTÃO OU NOVO IMPOSTO?

RECEITA DA PBH POR ANO É DE MAIS DE **12 BILHÕES**

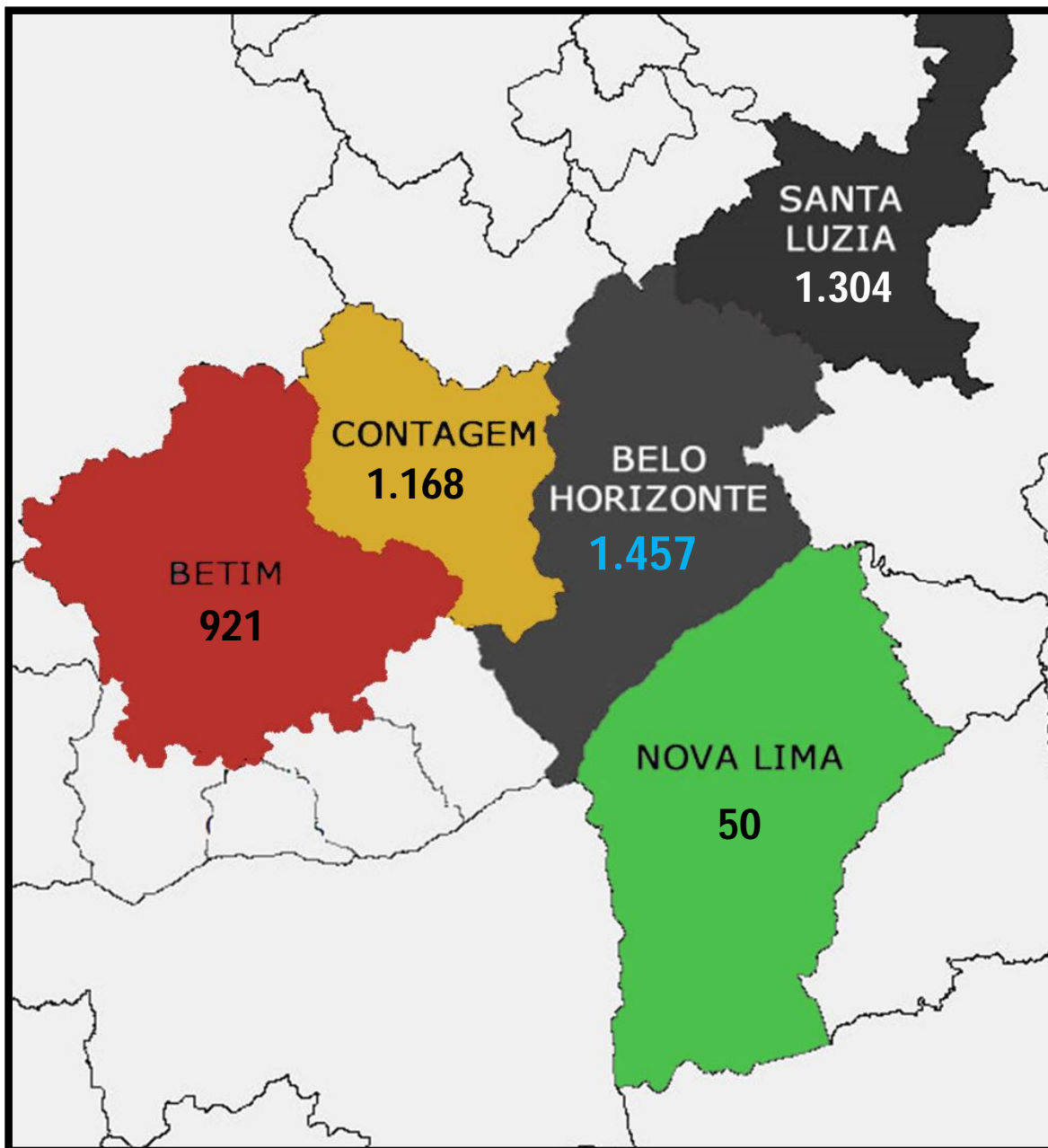
RECEITA ESPERADA PELA VENDA DE OUTORGA ONEROSA É DE NO MÁXIMO **60 MILHÕES**

O QUE A PREFEITURA IRÁ FAZER DE DIFERENTE NO FUTURO DO QUE FAZ HOJE COM MAIS 0,5% DE RECEITA?

RECEITA DOS IMPOSTOS IMOBILIÁRIOS (ITBI E IPTU) EM 2017 FOI DE APROXIMADAMENTE **1,8 BILHÕES**

SE A OUTORGA ONEROSA REDUZIR O VALOR DOS TERRENOS, TEREMOS TAMBÉM A REDUÇÃO DO VALOR DO IPTU?

SE HOVER UMA REDUÇÃO DE MENOS DE 3% NA ARRECADAÇÃO DO IPTU O MUNICÍPIO ESTARÁ PERDENDO RECEITA COM A VENDA DE OUTORGA ONEROSA.



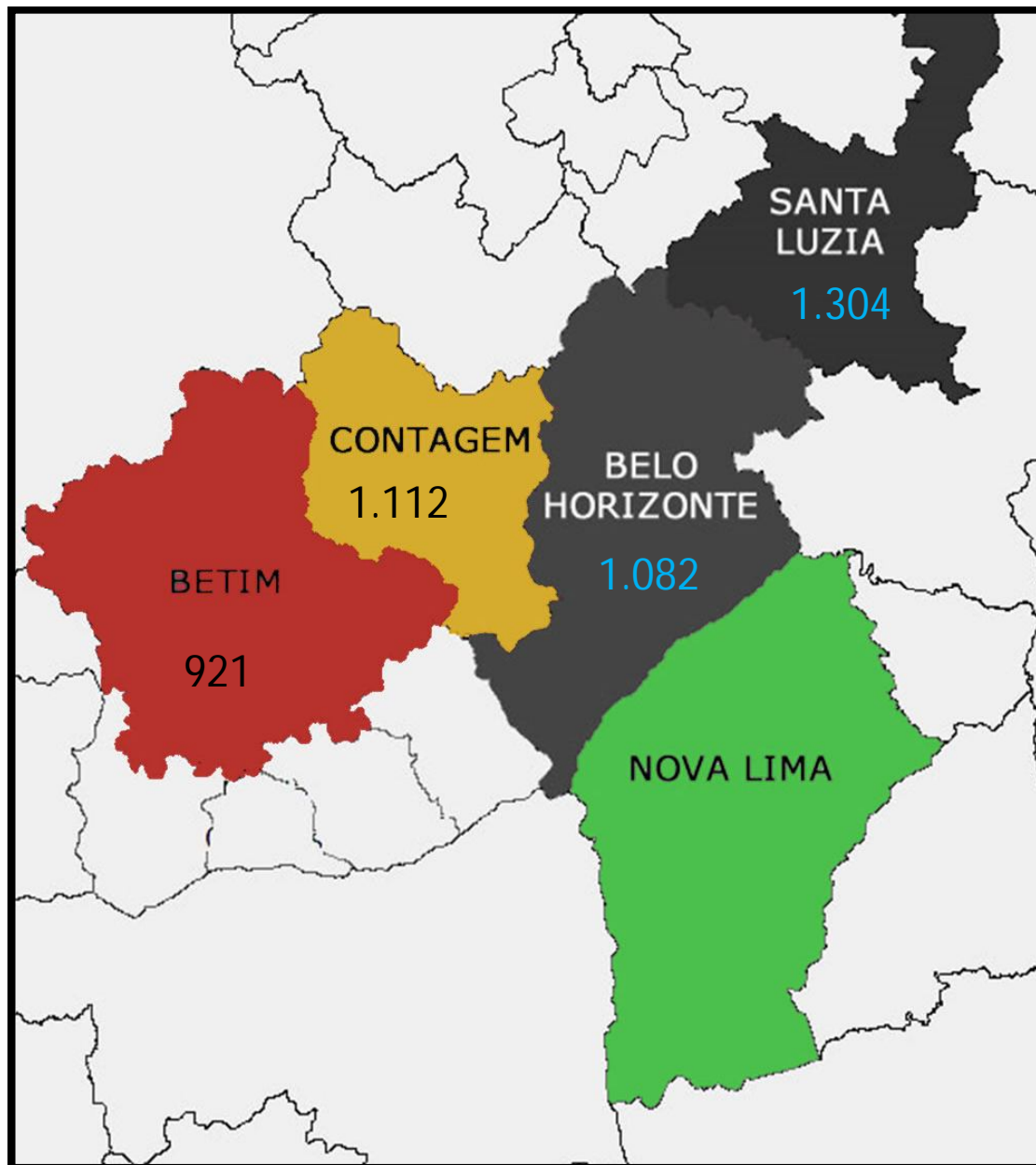
Mercado imobiliário Da RMBH - Lançamentos residenciais 1º sem/2018

**BH representa apenas
30% do total de
lançamentos na
RMBH**

**Lançamentos totais: 4.900 unidades,
sendo 1.457 no município de BH**

Fonte: Censo do mercado imobiliário/ Belo Horizonte e Nova Lima/ Betim/Contagem e Santa Luzia. Brain Consultoria.

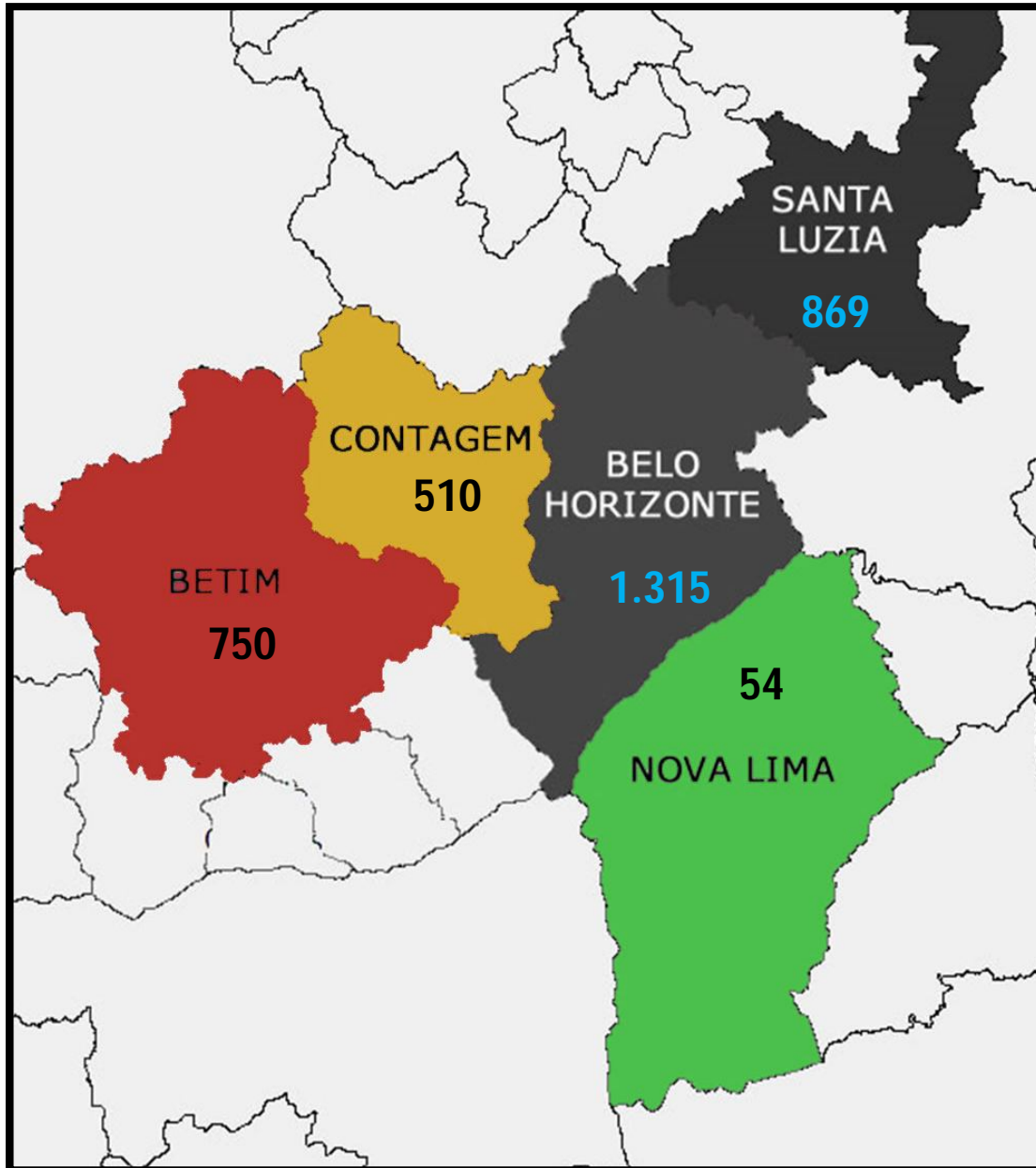
Lançamentos residenciais RMBH – Padrão econômico – 1º sem/18



- ✓ Total de lançamentos de padrão econômico no 1º semestre 2018 na RMBH: **4.419** unidades.
- ✓ Deste total, **somente 24,49%** foram no município de **BH**.

Fonte: Censo do mercado imobiliário/ Belo Horizonte e Nova Lima/Betim/Contagem e Santa Luzia. Brain Consultoria.

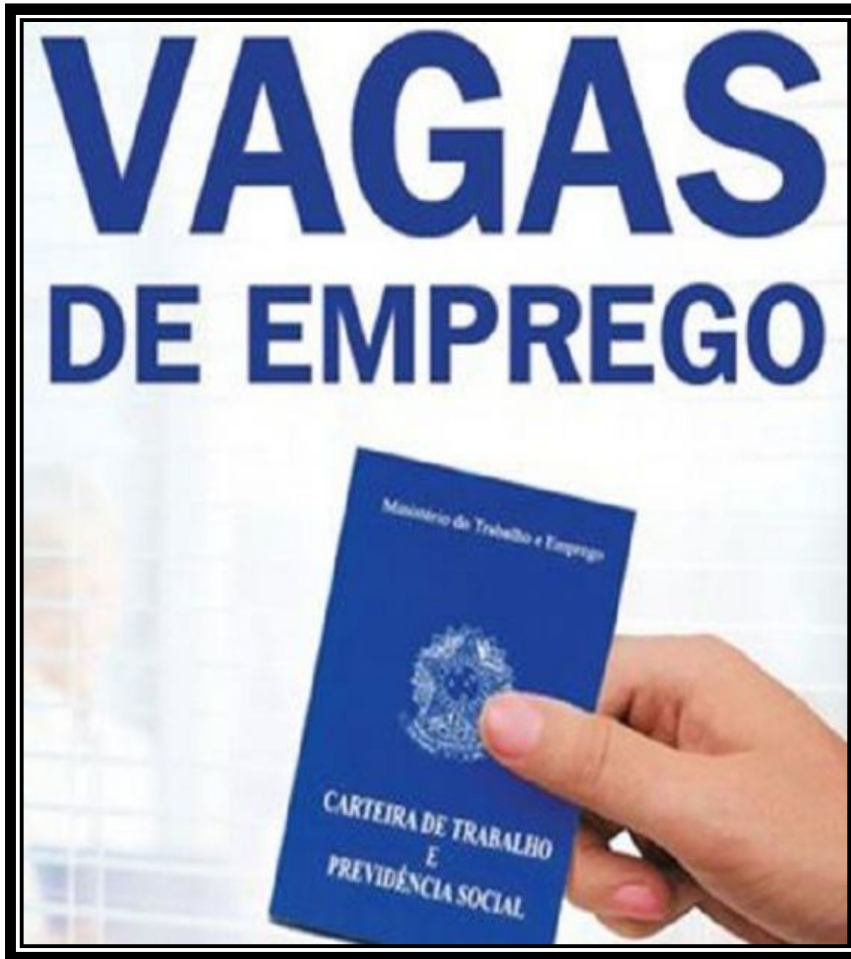
Vendas residenciais RMBH -- 1º sem/18



Apenas 37% das vendas de imóveis residenciais novos que aconteceram na RMBH no 1º semestre de 2018 foram na cidade de BH.

- ✓ **Total un.vendidas: 3.498**
- ✓ **Vendas BH: 1.315**
- ✓ **Vendas demais cidades: 2.183**

Construção Civil é um setor importante para a capital mineira



De janeiro a agosto/18, conforme dados do Ministério do Trabalho, o município de Belo Horizonte gerou **33.528** novos postos de trabalho com carteira assinada.

A **Construção** foi responsável por mais de **50%** deste número: **17.007** novas vagas.

maisimpostonaobh.com.br

Assine o manifesto:
maisimpostonaobh.com.br





Veja quem já assinou o manifesto