



SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Comissão de Defesa do Consumidor
Câmara dos Deputados
23/05/2024

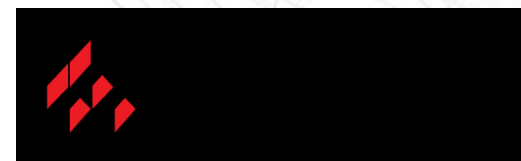
Secovi-SP | Quem somos

O Secovi-SP é o maior Sindicato da Habitação da América Latina. Em razão de sua organização e representação na produção imobiliária, o Sindicato reúne os principais agentes econômicos de **todas as áreas do ciclo imobiliário** no mesmo espaço de representação setorial (90 mil empresas):

- Incorporação imobiliária (habitação de mercado e de interesse social)
- Loteamentos
- Locação residencial, corporativa, comercial e industrial
- Intermediação imobiliária (corretagem)
- Condomínios residenciais e comerciais
- Gestão e administração imobiliária
- Fundos de Investimentos Imobiliários
- Plataformas digitais imobiliárias

Somos conhecedores de políticas de planejamento e desenvolvimento urbano, nosso foco é o **combate ao déficit urbano** e a **qualificação das moradias**, a partir das premissas da **sustentabilidade (ESG)**, nos centros urbanos e nas regiões metropolitanas.

- Colaboramos com estudos e análises técnicas, compartilhando nossa experiência com as autoridades, a partir das melhores práticas para as políticas habitacionais que possam ser adotadas pelos gestores públicos nos níveis Federal, Estadual e Municipal.
- Nosso propósito é que o mercado produza cada vez mais moradias, com menor custo, maior qualidade e na quantidade e velocidade demandadas pelas famílias brasileiras.



SETOR DA CONSTRUÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

Composição de Vendas da Indústria



A indústria de materiais de construção desempenha um papel crucial na economia, fornecendo os materiais necessários para a construção de imóveis e infraestrutura. No entanto, a relação entre as construtoras e as lojas revendedoras precisa ser compreendida

PARTICIPAÇÃO DA INDÚSTRIA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO

- Segundo os dados, a indústria de materiais de construção vende apenas 11,5% de sua produção diretamente para as construtoras. Essa é a segunda menor participação, ficando atrás apenas das exportações (ABRAMAT).
- Isso significa que a maior parte dos materiais de construção é vendida para outros setores ou para o mercado de varejo.



SETOR DA CONSTRUÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

DIFERENÇA ENTRE CONSTRUTORAS E LOJAS REVENDEDORAS

- As construtoras e as lojas revendedoras têm objetivos distintos e operam em setores econômicos diferentes.
- As construtoras estão envolvidas na produção de imóveis e infraestrutura. Elas agregam valor aos materiais, integrando-os em sistemas construtivos específicos.
- Fabricantes fornecem às construtoras projetos aplicados e integrados aos materiais comercializados, muitas da vezes sob demandas customizadas.
- Por outro lado, as lojas revendedoras focam na revenda de materiais de construção. Elas atendem tanto pessoas físicas quanto pequenas construtoras que buscam materiais para manutenção, melhoria ou construção (consumidor final, arquitetos e decoradores, profissionais especializados em reformas, outros).
- As Lojas não tem o objetivo de embarcar outros serviços integrados ao fornecimento dos materiais, que são realizados de forma direta pelas fabricantes (engenharia, garantias de execução, etc).
- A produção imobiliária em escala precisa de serviços agregados (engenharia, projetos, assistência técnica, mão de obra, garantia do material e serviços). Tais serviços são oferecidos de forma direta pela Fabricante ao construtor.



SETOR DA CONSTRUÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

NÃO HÁ CONCORRÊNCIA DESLEAL

- Não há concorrência desleal entre construtoras e lojas revendedoras.
- As construtoras não revendem materiais; elas os utilizam para construir novas moradias e infraestrutura.
- Por outro lado, as lojas revendedoras não produzem imóveis; elas vendem materiais para uso por outras partes.
- Em alguns casos, pessoas físicas adquirem materiais em revendas e constroem informalmente, competindo no mesmo mercado das construtoras.



SETOR DA CONSTRUÇÃO E MERCADO IMOBILIÁRIO

PROJETO DE LEI N.º _____, DE 2023

(Do Sr. Capitão Augusto)

Dispõe sobre a regulação da comercialização de materiais de construção e a proteção do comércio varejista.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei tem por objetivo regulamentar a comercialização de materiais de construção, proibindo a venda direta de fábricas para construtoras, pessoas físicas ou jurídicas, assegurando uma competição justa e equitativa no mercado e protegendo os interesses dos pequenos e médios comerciantes de materiais de construção.

Art. 2º Fica proibida a venda direta de materiais de construção das fábricas para as construtoras, pessoas físicas ou jurídicas, devendo toda comercialização ser realizada por meio de lojas de materiais de construção ou distribuidores autorizados.

LEGISLAÇÃO E DESAFIOS

- As construtoras enfrentam inúmeras exigências legais e burocráticas em seu processo produtivo em um ambiente altamente regulado, o que não ocorre com as lojas revendedoras.
- O PL 6.005/2023, ao adicionar mais regulamentações à produção das construtoras, pode aumentar a distância entre a sociedade e a obtenção de infraestrutura e habitação, em desincentivo à produtividade e à eficiência da indústria da construção
- O PL está em contraposição a Lei da Liberdade Econômica (Lei 12.874/2019) e aos princípios constitucionais da livre iniciativa (art. 170 da CF)
- Habitação deve ser encarada como direito social à moradia (artigo 6º da Constituição Federal de 1988)





SECOVISP
A CASA DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Obrigado!