

*Minuta*

UNECE

Working Party on Land Administration (WPLA)

Real Estate Market Advisory Group (REM)

## **COMPONENTES-CHAVE DA ESTRUTURA DOS MERCADOS IMOBILIÁRIOS**

*Política, princípios e orientação para o desenvolvimento do mercado  
imobiliário de um país, com benefícios sociais e econômicos*

Genebra, 2009

*Página 2*

NOTA

As designações usadas e a apresentação da matéria desta publicação não implicam na expressão de quaisquer opiniões por parte do Secretariado das Nações Unidas a respeito do status legal de qualquer país, território, cidade ou área, ou de suas autoridades, bem como no que se refere à delimitação de suas fronteiras ou limites.

Copyright © Nações Unidas, 2009

Todos os direitos reservados

*Página 3*

## SUMÁRIO

Introdução .....	
Abreviações .....	
Prefácio .....	
Desafios e questões-chave .....	
Princípios .....	
Conclusões .....	
Glossário .....	

*Introdução escrita por um funcionário da UNECE, indicado pelo Secretariado da UNECE.*

ABREVIATURAS

CEN *The European Committee for Standardization* (Comitê Europeu de Padronização)

CHLM UNECE *Committee on Housing and Land Management* (Comitê de Moradia e Gestão do Solo)

EUROSTAT *The statistical information of the European Commission* (Gabinete de Estatísticas da União Europeia)

FAO *Food and Agriculture Organization* (Organização das Nações Unidas para Agricultura e Alimentação)

GDP *Gross Domestic Product* (Produto Interno Bruto – PIB)

GNP *Gross National Product* (Produto Nacional Bruto – PNB)

ISO *International Organizations for Standardization* (Organização Internacional de Padronização)

LTV *Loan-to-Value ratio* (Razão entre valor financiado e valor total de um imóvel)

PPP *Public-Private Partnerships* (Parceria Público-Privada)

REM UNECE *Real Estate Market Advisory Group* (Grupo de Consultoria do Mercado Imobiliário)

TPAC *Third-Party Arbitration Courts* (Terceiro Tribunal de Arbitragem)

UNECE *United Nations Economic Commission for Europe* (Comissão Econômica das Nações Unidas para a Europa)

WPLA UNECE *Working Party on Land Administration* (Administração do Solo)

## PREFÁCIO

Análise da atual crise financeira global deixou claro que um dos seus principais motivos é o fracasso recente dos mercados imobiliários e seu colapso. A crise trouxe uma série de problemas e identificou a necessidade, por parte da UNECE, de responder a esses desafios e oferecer orientação para o setor dos mercados imobiliários. Conseqüentemente, o *Real Estate Market Advisory Group* (REM) – Grupo de Consultoria do Mercado Imobiliário – e o Secretariado da UNECE (*United Nations Economic Commission for Europe* – Comissão Econômica das Nações Unidas para a Europa), com apoio do FIABCI, organizaram uma mesa redonda de discussão no prédio das Nações Unidas em Nova York, em dezembro de 2008, debatendo causas, efeitos e impacto da crise financeira, com atenção especial para os mercados imobiliários. Em junho de 2009, em Roma, a TECNOBORSA promoveu um fórum de especialistas no assunto que discutiu profundamente a minuta desta publicação e seus principais itens. Isto resultou em fundamentos e em um conjunto de princípios que mereceriam – cada um deles – um estudo específico para ser publicado. O objetivo deste trabalho é servir como referência, para gestores e outras partes interessadas, nas suas atividades futuras no mercado imobiliário e em mercados subjacentes.

Com este texto, o REM criou um documento de referência para suas atividades e projetos futuros no campo dos mercados imobiliários, documento este que será atualizado regularmente e deve ser visto como ponto de partida para uma investigação profunda de questões de mercado de interesse particular. Questões chave são refletidas no programa de trabalho atual da REM.

Os princípios levam em conta a grande experiência e trabalho do CHLM (*Committee on Housing and Land Management* – Comitê de Moradia e Gestão do Solo) da UNECE e do seu WPLA (*Working Party on Land Administration* – Administração do Solo). O texto foi desenvolvido pelo REM, sob a liderança de Giampiero Bambagioni, com a cooperação do Secretariado da UNECE, representantes do WPLA e especialistas de várias áreas, incluindo economistas e estudiosos das áreas legislativa e imobiliária de organizações internacionais.

A força-tarefa consistiu de Giampiero BAMBAGIONI (Presidente da Força-Tarefa), Wolfgang AMANN, Enrico CAMPAGNOLI, Peter CREUZER, David EGIASHVILI, Brian EMMOTT, Jonathan HARRIS e Damir PAHIC.

A criação deste texto foi apoiada pelo Secretariado da UNECE: Christina VON SCHWEINICHEN, Paola DEDA e Ariel IVANIER.

Este trabalho ainda foi apoiado por:

- TECNOBORSA e seu Comitê Técnico-Científico. Tecnoborsa é a Organização da Câmara de Comércio Italiana para Desenvolvimento e Regularização da Economia Imobiliária
- FIABCI (The International Real Estate Federation – Federação Internacional das Profissões Imobiliárias)

## DESAFIOS E QUESTÕES-CHAVE

Durante o seminário *A crise imobiliária e financeira: causas, efeitos e impactos no desenvolvimento* – organizado pelo REM e o Secretariado da UNECE, com apoio da FIABCI, no Prédio da ONU em Nova York, em 16 de dezembro de 2008 – foi apontado que a atual crise financeira global é resultado de regulamento inadequado dos mercados imobiliário e financeiro. Permitiu-se que bolhas imobiliárias pudessem inflar, que o empréstimo de hipotecas fosse supervisionado de modo inadequado, que mercados financeiros desenvolvessem instrumentos complexos que poucos entendiam, que o risco de crédito fosse modelado de modo inadequado e que agências de avaliação de crédito falhassem em fazer seu papel fundamental. Investidores também falharam ao não entenderem corretamente os instrumentos que compravam, e os consumidores falharam não avaliando os riscos que corriam ao comprarem propriedades infladas com novas hipotecas.

Os especialistas presentes ao evento concordaram sobre a necessidade de se desenvolver uma estrutura básica para os Mercados Imobiliários (e setores imobiliários relacionados) que seria útil na promoção de estabilidade e sustentabilidade e na minimização dos efeitos da crise. Assim, o REM apresentou dez princípios como componentes-chave da Estrutura de Mercados Imobiliários no Fórum UNECE/WPLA/REM, promovido pela TECNOBORSA em Roma, em 3 e 4 de junho de 2009.

Para finalizar este documento, foram levados em consideração o Fórum de Roma, a Sexta Sessão do WPLA, realizada em Genebra em 18 de junho de 2009, e consultas públicas. Ele pretende contribuir para o trabalho geral da UNECE em questões relacionadas ao mercado imobiliário, constituindo também um *input* para projetos específicos do REM. Deve-se, contudo, considerá-lo como parte de um espectro mais amplo que inclui outras ferramentas desenvolvidas pelo CHLM, da UNECE, e seu WPLA, como, por exemplo, as diretrizes de financiamento de moradia, planejamento espacial, habitação social e gerenciamento de condomínio. Assim, estas diretrizes e publicações devem servir como parte integral deste documento.<sup>1</sup>

Este documento representa uma tentativa específica de lidar com a atual falta de regulamentos e de diretrizes, mas, sozinho, não pode representar uma solução exaustiva a questões mais complexas relacionadas com a falta de moradia adequada em vários países da região da UNECE que requerem políticas inclusivas e intervenção direta dos governos. Por isso, este documento é estruturado da seguinte maneira: após cada um dos dez princípios é apresentado resumidamente o fundamento lógico, sempre seguido por indicadores-chave que devem ser levados em conta na implementação do princípio em questão, para melhoria do

---

<sup>1</sup> Veja, por exemplo:

- *Restrictions of ownership, leasing, transfer and financing of land and real properties in Europe and North America* – WPLA, Genebra, 2003.
- *Guidelines on Real property Units and Identifiers* - UNECE, Nova York e Genebra, 2004
- *Land Administration in the UNECE Region – Development trend and main principles* – UNECE, Nova York e Genebra, 2005

mercado imobiliário. O estudo também advoga maior harmonização das leis nacionais de planejamento urbano e de arquitetura que – em alguns países – são frequentemente reguladas por leis locais muito diversas e contraditórias. A boa governança também necessita de regulamentos harmonizados e apropriados nos setores arquitetônicos e imobiliários.

Os principais objetivos deste documento são:

1. promover a compreensão de algumas questões críticas do setor imobiliário, para melhor desenvolver táticas de gerenciamento e estratégias que possam atender a amplitudes diferentes, dependendo do nível de desenvolvimento das economias nacionais – na identificação de soluções para a atual crise do mercado financeiro mundial; e

2. definir regras e princípios que possam promover o desenvolvimento de soluções em estruturas diferentes, de acordo com o nível de desenvolvimento dos mercados imobiliários nacionais e seus respectivos sistemas legais, de modo que possa trazer benefícios econômicos e sociais de médio e longo prazos.

A aplicação dos seguintes princípios deve ser baseada em conceitos-chave amplamente aceitos:

- a) *Desenvolvimento sustentável*: um desenvolvimento que “lida com as necessidades do presente sem comprometer a habilidade das gerações futuras de lidar com suas próprias necessidades”;<sup>2</sup>
- b) *Boa governança*: deve prevenir decisões baseadas em autointeresse e favorecer aquelas que se colocam em benefício do bem comum. Essas questões ocorrem nas seguintes arenas de boa governança: administração pública, sociedade econômica, setor privado, judiciário e desenvolvimento sustentável;
- c) *Transparência*: a possibilidade de ter total compreensão dos dados e dos critérios com os quais eles são usados, e, ainda, de acompanhar passo a passo conforme as decisões são tomadas;
- d) *Responsabilidade*: a extensão do quanto os agentes políticos são responsáveis pela sociedade e suas ações;
- e) *Justiça*: o grau no qual as regras são aplicadas igualmente a todos;
- f) *Eficiência*: a extensão pela qual os recursos humanos e financeiros limitados são aplicados sem desperdício, atraso ou corrupção ou sem comprometer o bem-estar das gerações futuras.

---

<sup>2</sup> Nações Unidas, 1987. *Report of the World Commission on Environment and Development*. Resolução Geral da Assembléia 42/187, 11 de Dezembro de 1987. Retirado em: 12/04/2007

**Princípio 1 – Estrutura legal**

**Um sistema legal nacional integrado deve ser estabelecido e harmonizado com regulamentos regionais e internacionais e estruturas de referência técnica, para a supervisão e aplicação dos regulamentos de tal forma a promover o funcionamento adequado do mercado imobiliário. Uma estrutura legal para solo e uso do solo, incluindo os componentes relevantes para o mercado imobiliário e as referências técnicas necessárias, deve estar disponível em nível nacional para garantir o funcionamento adequado do mercado imobiliário e liberar os múltiplos benefícios que surgem deste mercado.**

*Fundamento lógico:*

As normas e regulações necessárias, em conjunto com os sistemas criados por cada país para controlar e proteger legalmente os direitos de posse e uso do lote imobiliário, fornecem as bases necessárias para criar e desenvolver mercados eficientes e integrados. Sem um sistema legal nacional integrado, todas as atividades que envolvem gerenciamento e investimento no valor de uma propriedade – que, por sua vez, contribuem para o aumento de oportunidades de emprego e o desenvolvimento econômico geral de uma nação – ficam consideravelmente ameaçadas.

*Indicadores-chave:*

1. Leis claras e harmônicas (código civil, leis de terra, código de construção, lei de planejamento especial) devem existir ou ser estabelecidas, para permitir investimentos, comércio livre de propriedades e direitos de seus donos legítimos. Este aspecto é o elemento-chave do setor imobiliário. Além disso, quanto mais aberto, amplo e transparente é o mercado (e também acessível a compradores estrangeiros), mais numerosas são as oportunidades de se ter um setor imobiliário funcional com preços de venda realistas.
2. A identificação e proteção dos direitos de propriedade devem ser promovidas como pré-requisito para a garantia imobiliária e, assim, como elemento-chave do acesso a empréstimos de hipoteca e financiamento.
3. Banqueiros e investidores devem ter certeza legal de que podem aproveitar a terra relacionada a empréstimo de propriedades, incluindo fundos com bons e maus resultados.
4. Leis claras e eficientes devem ser promulgadas para contribuir com a criação e a proteção – ainda que indireta – dos investimentos, em propriedades, das economias dos cidadãos. Se recursos adicionais são investidos neste setor – seja pelo Estado ou por indivíduos, incluindo o uso da Parceria Público-Privada (PPP) –, então as oportunidades de moradia, infraestrutura e utilidades crescem; o *leasing* de casa no mercado livre pode corresponder às necessidades dos cidadãos que não podem bancar a compra de um imóvel mesmo com a ajuda de empréstimos, e contribuir para uma maior mobilidade habitacional para propósitos de realocação.

5. Um sistema legal eficiente e um judiciário independente e bem treinado, com experiência sólida no litígio imobiliário, completamente disponível aos pobres e vulneráveis, para decidir sobre direitos de propriedade privada e disputas contratuais (i.e. Terceiro Tribunal de Arbitragem – TPAC).
6. Decisões judiciais sobre tais assuntos devem ser colocadas em prática.
7. Leis de garantia de propriedade devem acelerar a recuperação de crédito sempre que os empréstimos não são pagos, baseado em procedimentos legais claros, eficientes e rápidos, e na consciência de que longos períodos, entre a decisão judicial e a prática da mesma, podem ser especialmente custosos em termos econômicos (uma vez que a livre exploração da propriedade é impedida) e em termos sociais (o uso pessoal ou por outros dos recursos da propriedade é impedido).
8. Barreiras legais, arbitrariamente estabelecidas para a posse de uma propriedade por indivíduos, grupos ou entidades legais, devem ser eliminadas nos países em que ainda existem. Contudo, a posse legítima e a exploração produtiva da propriedade pública devem ser permitidas, reguladas e protegidas, nos casos em que é emprestada ou alugada a indivíduos privados ou entidades legais. Esses direitos de uso devem ser livremente negociáveis e transferíveis, gratuitamente ou por um valor.
9. O direito de posse é um direito real que permite que alguém aproveite, inteira e exclusivamente, nos limites fornecidos pelo sistema legal, de um recurso ou propriedade. Uma propriedade imobiliária é definida pela lei como privada, estatal ou pública de acordo com o status da entidade legal que mantém o título do direito de posse.
10. Leis de planejamento urbano e de construção devem dar atenção especial à habitação social e à criação de um mercado de aluguel e *leasing* eficiente e livre.
12. Cientes das responsabilidades de gerenciamento, de preservações, de reparos ordinários e extraordinários e de manutenção que as propriedades exigem para manter sua função econômica através do tempo, as “propriedades públicas” possuídas por cada Estado ou governo legal só podem cair nas seguintes categorias:
  - propriedades instrumentais para o gerenciamento e administração da *respublica*;
  - as diversas categorias de propriedades (como prédios, terrenos, cursos d’água, estradas, infraestruturas, etc.) para uso geral, funções logísticas e valor estratégico;
  - qualquer propriedade reconhecida por interesse especial histórico, arqueológico ou artístico.

### **Princípio 2 – Registro e cadastro da terra**

**Os riscos de transação imobiliária devem ser reduzidos por meio da identificação e proteção dos direitos de posse através do estabelecimento de um sistema eficiente para o registro, o catálogo, a classificação e atualização dos dados de propriedades imobiliárias, baseado nos registros de terra e de cadastro atualizados.**

*Fundamento lógico:*

A identificação e a proteção de direitos de propriedade se baseiam na disponibilidade de dados seguros e informações que possam ser contestadas por terceiros. Isto necessariamente implica a disponibilidade de um sistema eficiente de catálogo e de classificação – e o possível acesso à informação pelo título –, sistema esse que pode ser acessado por terceiros para obter prova da legitimidade do título de propriedade através do tempo. O direito de uma propriedade privada segura e a segurança de posse são parte integral da boa governança e são condição chave para mercados imobiliários eficazes.

Nesse sentido, são necessários registros públicos e sistemas cadastrais atualizados regularmente para minimizar o risco de fraude nas transações e, ao mesmo tempo, fornecer legitimidade à posse legal de um ativo que, por sua vez, irá facilitar o acesso a empréstimos bancários e seguro.

*Indicadores-chave:*

1. Um sistema eficiente e integrado de identificação, catálogo e classificação das propriedades e de seus direitos deve ser estabelecido – mesmo nos países que estão estabelecendo estruturas de economia de mercado – de modo que cada ativo esteja associado à informação sobre seus donos legítimos / titulares.
2. Um abrangente conjunto de leis deve garantir a existência de um mercado rural e de terras agrícolas que permita o comércio transparente, legitime a propriedade e os direitos de posse para que o seu uso não seja questionado no decorrer do tempo.
3. O cadastro e o registro de terras deve cobrir o país inteiro. Para ser acessível a terceiros e, portanto, constituir direito de todos (incluindo o Estado), todas as transações imobiliárias ou de direitos de uso devem ser registradas publicamente. As assinaturas relevantes devem ser verificadas e autenticadas por um funcionário público.
4. A segurança de transferência legal de direitos de propriedade deve ser garantida por um sistema claro. A legalidade total das transações legais de venda imobiliária deve ser garantida por meio da identificação garantida das partes envolvidas nas transações. Por esta razão, deve se tornar mandatório que as assinaturas das partes sejam verificadas e certificadas por um funcionário público ou, nos Estados que não fornecem este serviço, por um oficial autorizado.
5. A informação no cadastro/registro de terras deve ser aberta para acesso público a um custo razoável, mas a proteção de dados pessoais deve ser garantida de acordo com a legislação nacional.
6. O registro de direitos de propriedades para prédios e terras deve ser abrangente, acurado e atualizado.
7. Idealmente, o registro/cadastro de terra deve ser mantido digitalmente e ser baseado em uma referência espacial uniforme, para que também possa ser usado para propósitos de planejamento do espaço. Também deve ser possível acessá-lo eletronicamente por agentes públicos autorizados, operando no mercado imobiliário, podendo ser autorizada uma assinatura digital.

8. A criação e o registro de hipotecas devem ser efetivados de um modo que possam ser consultados eletronicamente.

9. O público também deve ter acesso eletrônico à informação guardada pelo governo central e local no que diz respeito a planejamento público e políticas ambientais.

10. A segurança de posse, do método pelo qual os direitos de terra são tratados, deve ser garantida.

### **Princípio 3 – Harmonização e eficiência**

**Um mercado imobiliário eficiente e transparente deve ser harmonizado com regulações legais e voluntárias, padrões internacionais, regras éticas e melhores práticas.**

#### *Fundamento lógico:*

Para encorajar o desenvolvimento econômico e contribuir para o bem-estar social, os mercados imobiliários devem ser eficientes (isto é, corresponder bem aos propósitos que devem servir) e dados e informações sobre tendências de mercado devem ser acessíveis e baseadas em fontes claramente documentadas, como, por exemplo, as que vem da Eurostat. Estas exigências são essenciais para fazer compras e vendas mais seguras e atrair investimentos externos, uma vez que mercados que não são transparentes e têm poucos dados e informações disponíveis geralmente são mais arriscados, apresentando problemas críticos para financiadores. Os mercados imobiliários mais arriscados também determinam taxas mais altas de hipotecas e empréstimos. Com o objetivo de serem amplamente compreendidos, os mercados imobiliários devem estar alinhados aos padrões internacionais e adotarem as melhores práticas, uma vez que metodologias e procedimentos operacionais compartilhados contribuem para um processo e serviços profissionais eficientes e de alta qualidade.

#### *Indicadores chave:*

1. Devem ser promovidos o conhecimento das dinâmicas de mercado e o acesso a fontes de informação (por exemplo, dados sobre o número de transações e contratos de *leasing* assinados em um período de tempo, novos alvarás de construção, tempo médio exigido para a conclusão de uma transação de venda/compra, custo de empréstimos, etc.), para que a análise de tendências possa ser desenvolvida de modo objetivo e confiável, e seja compreensível em nível nacional e internacional.
2. Deve ser realizado monitoramento objetivo e confiável de tendências de preço imobiliário (vendas e aluguel/*leasing*).
3. Dados devem estar disponíveis e estatísticas imparciais devem ser preparadas. Análises são necessárias para fornecer informação e consciência das dinâmicas de mercado para definir políticas econômicas, financeiras e de crédito apropriadas.
4. A transparência deve ser garantida nos registros e divulgação dos dados de todas as transações imobiliárias diferentes (vendas e aluguel/*leasing*).
5. Deve ser promovida a cultura do serviço profissional de boa qualidade para satisfazer as expectativas do consumidor.

6. Boas práticas devem ser promovidas para se atingir: qualidade dos projetos; qualidade de construções; regras legais e habituais de transações.

7. Deve ser promovido um setor de construção moderno, para satisfazer a nova demanda por propriedades (para uso residencial, profissional e de produção) qualitativamente evoluídas e tecnologicamente inovadoras, como as tecnologias que dizem respeito ao setor imobiliário verde e à eficiência de energia no prédio.

8. Deve-se desenvolver uma lista abrangente de regras disponível para regular métodos de construção, de acordo com práticas internacionais.

9. Todos os serviços e habilidades exigidos para uma operação tranquila no setor imobiliário – e para a aplicação extensa de sua diligência no caso de transações econômicas – devem ser adequadamente desenvolvidos. Essas habilidades estão associadas a advogados, topógrafos, avaliadores, gerentes de patrimônio, gerentes de instalações, consultores, administradores de fundos, gerentes de serviços imobiliários complexos para o setor bancário/de crédito – como empréstimos deficitários e securitização –, especialistas e outros profissionais.

10. As habilidades e características de várias figuras profissionais devem ser bem desenvolvidas, assim como devem ser definidas as qualificações necessárias para exercer uma profissão específica e quaisquer especializações adicionais. A cultura do desenvolvimento profissional contínuo – de acordo com o Princípio 10 – deve ser encorajada, para fornecer uma performance profissional cuja qualidade seja aceitável do ponto de vista do consumidor.

11. Os serviços devem se basear em padrões de alta performance e em regras de responsabilidade civil e profissional. Devem ser promovidos o fortalecimento de padrões éticos e a adoção de códigos de conduta específicos (a serem criados por todos os depositários).

12. Metodologias e termos nacionais devem ser integrados e harmonizados com os padrões profissionais e as boas práticas internacionais.

13. Devem ser criadas normas internacionais voluntárias específicas do setor imobiliário e de construção, como as usadas pelas International Organizations for Standardization (ISO) ou as desenvolvidas em escala regional, como as do European Committee for Standardization (CEN). Organizações reguladoras nacionais devem reconhecer os padrões internacionais em nível nacional.

14. Códigos de conduta e atividades de monitoramento/ supervisão de todas as organizações do setor devem ser encorajadas, para medir a eficiência e a qualidade de processos e serviços das várias categorias profissionais.

15. Os serviços devem ser competitivos. Deve-se promover informações mais abrangentes sobre as características profissionais exigidas com o objetivo de comparar os serviços feitos, custos/remunerações, etc.

## **Princípio 4 – Desenvolvendo Mercados Imobiliários**

**Uma economia imobiliária bem desenvolvida contribui para a conversão de recursos não e mal utilizados em capital produtivo, para reduzir a pobreza.**

### *Fundamento lógico:*

Estudos acadêmicos salientaram que o setor imobiliário pode ser uma força importante no desenvolvimento de economias emergentes e de países desenvolvidos devido a sua interconexão com muitos outros setores da economia. Há, basicamente, três níveis de mercado, cada um com características próprias: Economia Imobiliária Desenvolvida, Economia Imobiliária Emergente, e Mercados Imobiliários Inexistentes (ou informais).

O desenvolvimento dos mercados imobiliários e empregos relacionados, financiamento imobiliário (hipoteca), gerenciamento e administração de terra, no setor que identificamos como “economia imobiliária”, pode contribuir decisivamente para o crescimento de um país e esse setor pode produzir eficazes benefícios sociais e econômicos. Globalmente, esses fatores podem ajudar a reduzir níveis de pobreza e contribuir para reduzir fluxos de imigração para nações que oferecem melhor qualidade de vida e oportunidades de emprego.

### *Indicadores chave:*

1. Planejamento espacial deve ser implantado como instrumento-chave para o desenvolvimento territorial e se basear em registros de terra claros, não ambíguos, e referência espacial uniforme. Deve ser desenvolvido o uso eficiente de recursos que encorajam o respeito ao solo e à qualidade do ambiente e permitem que alvarás de construção sejam obtidos rapidamente. O planejamento de uso de terra tem uma função reguladora e de desenvolvimento.
2. Leis nacionais de planejamento urbano e de construções mais eficazes e conciliatórias devem ser desenvolvidas para que seja possível evitar leis locais diversas e contraditória, que são um obstáculo ao desenvolvimento transparente e à administração.
3. Autoridades locais devem implementar leis nacionais, eficazes e conciliatórias, de planejamento urbano e de construção.
4. Leis de planejamento urbano e de construção devem dar atenção especial à habitação social e à criação de um mercado eficiente e livre de aluguel/*leasing*.
5. O fortalecimento do setor imobiliário e a eficiência na administração, na operação e na manutenção de prédios e terras devem ser elementos-chave da política nacional para promover o desenvolvimento econômico, a justiça social, e a igualdade e estabilidade política.
6. A promoção de um sistema integrado de administração de terra ajudará a:
  - Desenvolver e monitorar a operação correta de terra e o mercado imobiliário;
  - Melhorar o planejamento urbano e o desenvolvimento de infraestruturas;
  - Apoiar uma taxa de terra e de propriedade mais igualitária;
  - Garantir a posse e segurança de ocupação;
  - Apoiar o gerenciamento ambiental;
  - Fornecer garantia de crédito imobiliário;
  - Proteger terras estatais e facilitar a reforma da terra;
  - Fornecer transações sustentáveis e o controle de uso da terra, assim como medidas para prevenir e gerenciar disputas de terra.

7. Eficiência em energia e investimentos em fontes renováveis de energia devem ser promovidos tanto na construção de novos prédios como nas reformas. Isto reduz o consumo de energia e contribui para diminuir os custos de manutenção, que, por sua vez – vão afetar o valor da propriedade, uma vez que o alto custo de manutenção reduz em muito as oportunidades de mercado.

8. Em economias emergentes, o Estado deve encorajar – como historicamente ocorreu em países industrializados – a criação da posse privada de terra para a agricultura com o objetivo de permitir que os proprietários de terras se expandam e façam investimentos estratégicos a longo prazo, para modernizar sua produção economicamente viável e, especialmente, para apoiar programas da FAO e reduzir a desnutrição. O interesse direto do dono da terra não apenas cria as condições necessárias para acessar crédito, mas também é fundamental no desenvolvimento da produção agrícola moderna, por meio da criação de uma produção maior e mais diversificada que mantenha as características da terra, contribuindo para alcançar níveis de produção de alimentos e agricultura que podem satisfazer a demanda doméstica e aumentar o PIB *per capita*.

## **Princípio 5 – Boa governança**

**Os governos devem desenvolver políticas integradas que permitam processos de decisões baseadas em regras não-ambíguas, para transações e investimentos financeiros e imobiliários, com o objetivo de criar um clima saudável para o desenvolvimento dos negócios e do mercado imobiliário.**

### *Fundamento lógico:*

Também é importante considerar os possíveis efeitos de *feedback* baseados no aumento da estabilidade financeira do setor imobiliário e nas tentativas de tornar o mercado imobiliário mais ambientalmente sustentável e socialmente responsivo à necessidade de fornecer moradia adequada para todos. Provavelmente, é necessário desenvolver sugestões para algumas ações de longo prazo com o objetivo de aquecer os mercados imobiliários, o que poderá estimular o debate sobre reformas institucionais mais estruturais de longo prazo, visando minimizar a recorrência da crise financeira e seus impactos sociais.

### *Indicadores chave:*

1. Um *approach* político interdepartamental em questões ligadas a políticas de terra e qualquer tentativa de melhorar ou implementar reformas devem ser apoiadas e ativamente encorajadas no nível mais alto do governo.
2. Possíveis compradores/ locatários de qualquer tipo de imóvel não devem ter quaisquer restrições em sua escolha de opções de posse, incluindo venda, *lease* ou hipoteca.
3. Nenhuma restrição de preço deve ser imposta por regulações em mercados relacionados a imóveis (como trabalho, capital de terra, materiais de construções) ou em serviços relacionados a imóveis (como corretores, topógrafos, especialistas de avaliação) ou produtos imobiliários (como controle de aluguel).

4. E-governo e procedimentos simples para o consumidor devem remover atrasos desnecessários e substanciais na aprovação administrativa de condutas para o desenvolvimento imobiliário.
5. Os custos de transações imobiliárias nos países onde eles são muito altos devem ser reduzidos, com o objetivo de promover o acesso à propriedade e permitir maior mobilidade de moradia para relocação para trabalho/estudo.
6. Não devem existir rédeas legais adicionais que inibam (em parte ou totalmente) a liberdade de indivíduos estabelecerem contratos privados que levem em conta o interesse pela terra.
7. A eficiência de energia nos prédios existentes e em novas construções deve ser estimulada e apoiada por uma estrutura legal adequada a um mercado imobiliário mais sustentável ambientalmente e o impacto maior do investimento da economia imobiliária ecológica no PIB será útil para a recuperação da crise financeira.
8. Todas as leis e procedimentos que afetam direitos de propriedade e transações devem ser bem documentados, indexados e ampla e abertamente disponíveis para o público por um preço razoável.
9. Direitos de propriedade devem ser protegidos e uma compensação justa deve ser paga aos donos afetados no caso de desapropriação por razão pública.
10. Devem ser promovidos instrumentos como os procedimentos de redensolvidimento urbano e consolidação da terra.

### **Princípio 6 – Finança**

**Acesso a crédito e hipotecas, assim como microfinança para as pessoas de baixa renda, é elemento essencial de um mercado imobiliário saudável.**

#### *Fundamento lógico:*

Políticas de crédito influenciam diretamente as dinâmicas do mercado imobiliário, na medida em que imóveis formam a garantia sobre as quais hipotecas e empréstimos são alocados. Taxas competitivas de hipoteca facilitam a compra de uma casa e têm influência direta nos padrões de vida. Taxas competitivas de hipoteca com parcelas mais suaves de pagamento são cada vez mais essenciais para jovens casais e para quem está comprando sua primeira casa. A provisão de hipotecas e empréstimos competitivos, objetivando o acesso à propriedade privada, ou a posse parcial, de um número crescente de cidadãos, contribuiria para resolver problemas de habitação.

#### *Indicadores chave:*

1. O investimento privado em investimento imobiliário deve ser encorajado
2. Mercados primários e secundários de hipoteca devem ser bem regulados e desenvolvidos.

3. A necessidade de promover, em primeiro lugar, formas alternativas de financiamento baseadas em microcrédito, nas economias em transição.
4. A recuperação média de investimentos em imóveis e em outros investimentos no setor industrial e financeiro deve ser comparável.
5. Empréstimos pequenos e médios podem ser assegurados em imóveis.
6. Não deve haver restrições em intermediários financeiros regulados, aos quais é permitido o envolvimento em financiamento imobiliário.
7. O custo de seguro contra fogo, riscos comuns e desastres naturais deve estar disponível em taxas internacionalmente competitivas.
8. Todas as companhias de seguro operando na jurisdição de um país específico devem ser cobertas por um regime regulador adequado.
9. Deve haver incentivos estatais para ajudar jovens casais a comprar casas, seja por ajuda indireta (como assistência de taxas no pagamento de empréstimos) ou direta (subsídios de capital na compra/ construção de uma casa).

### **Princípio 7 – *Transparência e produtos financeiros avançados***

**Transparência e uso apropriado de ativos como garantia de produtos financeiros avançados podem produzir benefícios sociais e econômicos e evitar qualquer possível contribuição a uma crise global financeira, como a atual.**

#### *Fundamento lógico:*

A crise financeira destacou um fator-chave na relação entre os mundos financeiro e imobiliário. A falta de transparência na avaliação de um valor e o risco dos ativos imobiliários, especialmente quando usados para bancar produtos financeiros, parece ser uma das causas da crise atual. A ausência de regulação compatível em um mercado financeiro global, governando não apenas as instituições financeiras e seus produtos financeiros, mas, também, as propriedades que serviam de garantias, contribuiu para a crise atual. A falta de regras não afeta apenas as instituições financeiras e seus produtos, mas também as garantias destes produtos, que frequentemente são ativos imobiliários. Em particular, a quantidade de ativos líquidos disponíveis do sistema bancário pode refletir diretamente se compradores de imóveis tiverem acesso a empréstimos ou não e, assim, influencia as dinâmicas do mercado imobiliário e da economia.

#### *Indicadores chave:*

1. A avaliação e a classificação de garantias de produtos financeiros devem ter uma conexão direta e transparente com o valor e o risco do ativo imobiliário garantido e deve ser avaliado por um avalista independente.

2. Deve haver uma reserva de capital mínima exigida para fazer frente aos riscos de dívida (isto é, taxa de solvência).

3. Deve haver transparência, pesquisa, publicidade e monitoramento adequados dos critérios de seguro imobiliário especialmente quando ativos imobiliários são usados como garantia de securitização e/ou de produtos financeiros avançados.

4. A relação *loan-to-value*\* (LTV) deve ser considerada um critério básico e sensato para fornecer financiamento ao comodatário privado.

\* Relação do valor de um empréstimo imobiliário dividido pelo valor do imóvel que serve de garantia. [N. do T.]

5. A relação *loan-to-value* (LTV) sensata e a classificação imobiliária devem ser consideradas como critérios básicos para que ativos imobiliários sejam usados como garantia de produtos financeiros avançados.

6. Instituições financeiras devem operar um sistema de pontuação de crédito quando avaliarem empréstimos em formato padrão.

7. A relação *loan-to-value* (LTV) não é o único padrão importante para dar financiamento ao comodatário privado em busca de crédito de hipoteca: ele precisa de um emprego, uma renda fixa (para ser capaz de pagar o débito regularmente) e um bom registro de pagamentos.

**[ATENÇÃO: ESTÁ FALTANDO O INDICADOR CHAVE Nº 8, OU SERÁ QUE ELE NÃO EXISTE?]**

9. As avaliações imobiliária e de riscos de bancos e instituições financeiras devem ser conduzidas por especialistas independentes e serem transparentes e públicas para os investidores.

## **Princípio 8 – Padrões de avaliação**

**Deve-se aplicar critérios de avaliação de propriedade baseados em padrões de avaliação comumente utilizados, uma vez que a avaliação imobiliária confiável é essencial para as transações de compra e venda, o acesso a empréstimo e a definição de políticas de impostos igualitárias.**

### *Fundamento lógico:*

Para contribuir com a criação de mercados mais eficientes e desenvolvidos, é necessário por um lado aumentar a confiabilidade dos processos de avaliação para propósitos de transação ou para financiamentos de terra-propriedade baseados em uma relação *loan-to-value* (LTV) sensata para terra ou construções; por outro lado, é considerado que desenvolver e fomentar a introdução de um sistema de classificação imobiliária pode reduzir o risco de investimento no

setor e melhorar empréstimos a juros baixos. Mais, sistemas modernos de avaliação em massa contribuem para a equalização de impostos, evitando taxas muito diferentes das que são aplicadas a ativos com características econômicas e técnicas similares.

*Indicadores chave:*

1. A avaliação de propriedade para propósito de taxaço deve se basear em um critério transparente de avalia o de ativos, de acordo com padrões internacionais implementados em nível local/nacional.

2. A avaliação de propriedade para propósitos de hipoteca ou empréstimos deve se basear em critérios transparentes, de acordo com padrões internacionais de avaliação que sejam compreensíveis e reproduzíveis também por especialistas que trabalham para agências de avaliação com propósito de securitização.
3. Deve haver transparência suficiente no registro de dados para que as transações de venda comparáveis estejam disponíveis para todos os avalistas; e, também, dados estatísticos sobre o desenvolvimento dos mercados imobiliários devem ser determinados por dados sobre transações e devem ser publicados anualmente, no mínimo.
4. O número e quantidade de impostos de terra e/ou de transações de terra não deve ser desproporcional ao valor das transações da terra responsável pela cobrança do imposto.
5. Todos operadores de mercado devem ter acesso fácil a todas as informações relevantes necessárias para fazer uma transação.
6. Todas as leis e procedimentos que afetam direitos de propriedade e transações devem ser bem documentados, indexados, e ampla e abertamente disponíveis ao público por um preço razoável.

## **Princípio 9 – Habitação social**

**A habitação social deve ser considerada uma parte integral e complementar do mercado imobiliário e um meio de promover crescimento econômico, desenvolvimento urbano, redução de pressão de moradia e de povoados informais.**

### *Fundamento lógico:*

A habitação social pode oferecer oportunidades de desenvolvimento para o mercado imobiliário e o setor de moradia e pode ser um fator de estabilidade para o desenvolvimento econômico. Uma política inovadora de habitação social pode contribuir para recuperar e converter edifícios deteriorados ou mal utilizados e para estabilizar a produção de habitações com a execução de planos de longo prazo de construção de novas unidades de moradia. Também pode facilitar o desenvolvimento e a regeneração urbanos, implementar padrões ecológicos em novas construções e reformas, estabilizar fluxos de migração e contribuir para uma sociedade integrada. Em muitos países ocidentais é implementada a ajuda à habitação social; muitos desses países gastam entre 1-2% do PIB na promoção de políticas de habitação. Considera-se que uma percentagem excessiva de casas particulares (estimada por volta de 80%) pode servir para desincentivar a mobilidade de moradia por mudança de trabalho ou estudo. Pré-condições básicas para isso são estratégias de longo prazo, o estabelecimento de instituições e um ambiente econômico que estimule a continuidade e os investimentos de longo prazo.

*Indicadores chave:*

1. Um lar é um requerimento básico para todos, que nem sempre pode ser realizado com acesso direto ao mercado imobiliário, ainda que com ajuda de oportunidades de empréstimos a prazos muito longos. Como resultado, cada país deve desenvolver políticas de habitação social que respondam às exigências de toda a população.
2. Administrações nacionais e locais devem – de acordo com exigências locais de moradia – implementar planos de longo prazo para *leasing* de imóveis em valores mais baixos, seja recuperando prédios existentes ou construindo novos. A implementação de planos de habitação social geralmente leva entre 4-8 anos, a partir do primeiro passo até o momento em que fazem efeito nos mercados e os prédios são deixados para as pessoas para as quais foram construídos.
3. Deve-se ter mais consciência da importância do comprometimento e da intervenção do Estado na promoção da habitação social e, também, na resposta à demanda dos pobres e de pessoas de diferentes níveis de renda. Também se deve ter mais consciência do fato de que a provisão de habitação social para todos os necessitados é obrigação do governo.
4. Políticas de aluguel e de *leasing* são necessárias, pois por um lado favorecem o mercado livre com a suposição de mobilidade das pessoas por razões de trabalho e de estudo, e por outro lado tornam possíveis respostas concretas – por exemplo, por meio de contribuições de aluguel pelo Estado ou aluguéis sociais apoiados pelo Estado – para aqueles que não têm renda suficiente para pagar até aluguéis baratos.
5. Deve-se buscar o desenvolvimento de uma política de estratégia de habitação de longo prazo. Devido às múltiplas opções, tal desafio deve se basear na boa prática internacional.
6. Deve haver legislação abrangente, em vigor, regulando aluguéis, condomínios, gerenciamento e manutenção, subsídios e habitação social. Boas práticas podem ser encontradas em documentos de referência da UNECE ou serão elaboradas em projetos específicos do REM.
7. Parcerias Público-Privadas (PPP) no fornecimento de moradias mostraram resultados convincentes em muitos países europeus e asiáticos. Devem ser desenvolvidas iniciativas, de acordo com o UNECE *Guidebook on Promoting Good Governance in Public-Private Partnership* (Nova York e Genebra, 2008).
8. Habitação social (moradias públicas, PPP, cooperativas, etc.) deve ser desenvolvida como parte integrante do mercado imobiliário. A habitação social não deve visar apenas aos grupos mais vulneráveis, porque isso imediatamente cria exclusão social e fragmentação de espaços urbanos. Ao invés disso, a habitação social deve competir com mercados privados para amortecer e estabilizar o desenvolvimento de preço.

**Princípio 10** – *Serviços profissionais e qualidade de construção*

**Para garantir um mercado imobiliário eficiente caracterizado pela alta qualidade de serviços profissionais e de construções, deve-se investir no treinamento, qualificação,**

**atualização e no desenvolvimento profissional contínuo de todos que, nas variadas funções, estão envolvidos nessa cadeia.**

*Fundamento lógico:*

O treinamento e a qualificação em todos os níveis do setor imobiliário devem ser considerados como fator estratégico e, assim, como elemento-chave para o desenvolvimento e a implementação de políticas econômicas adequadas e de uma gama de serviços profissionais alinhados com as crescentes expectativas dos usuários desses serviços.

Novo *know-how* e recursos tecnológicos que contribuem para a redefinição contínua não apenas da base fundamental, mas, também, do planejamento, realização e gerenciamento de projetos de construção e serviços exigem atenção específica no treinamento. Isso inclui não apenas o treinamento básico em alto nível, mas também cursos de contínuo desenvolvimento e reciclagem profissional de interesse do cliente/consumidor que deseja que a qualidade das construções e dos serviços profissionais estejam de acordo com padrões internacionais.

*Indicadores chave:*

1. O treinamento de profissionais adequadamente preparados e atualizados é necessário no setor imobiliário.
2. Acesso aos vários níveis de treinamento no emprego é necessário e deve ser garantido e encorajado para apoiar a transição do treinamento universitário e de pós-graduação para o mundo imobiliário profissional.
3. Cursos de reciclagem profissional devem ser encorajados não apenas como pré-requisitos para serviços de alta qualidade, mas também como contribuição para a mobilidade dentro do setor.
4. Treinamento adequado é essencial para alcançar e, em alguns casos, reforçar a cultura de serviços de altos padrões, produção de alta qualidade, gerenciamento e manutenção eficientes de imóveis, com o objetivo de contribuir com processos inovadores de construção e com a evolução de produtos imobiliários.
5. A implementação da padronização de metodologias e linguagem deve ser promovida.
6. Uma comunidade maior de especialistas da cadeia imobiliária deve estar envolvida, contribuindo para desenvolver soluções inovadoras – como, por exemplo, tornar o mercado imobiliário mais ecológico.
7. Deve-se defender o planejamento e *design* de sistemas eficazes e reflexivos para monitorar e avaliar a implementação e resultados.
8. Os interesses do consumidor também devem ser melhor promovidos e protegidos no setor imobiliário, tendo-se consciência de que a eficiência do mercado imobiliário implica na busca de uma clara compreensão e habilidade para estimular a inovação e qualidade do serviço. A educação do consumidor é essencial para uma economia imobiliária inovadora e produtiva.

9. Tentar permitir que os consumidores/investidores imobiliários tenham mais consciência de seus direitos, aumentando seu conhecimento e permitindo que tomem decisões mais informadas.

10. Ajudar a capacidade do consumidor/investidor de tomar decisões bem informadas no mercado imobiliário não é apenas do interesse dos profissionais, mas, também, ajuda a garantir uma economia imobiliária mais aberta, transparente e produtiva.

## CONCLUSÕES

Este texto deve contribuir com as tentativas de superar os efeitos da crise financeira. Deve ajudar a acelerar a recuperação do mercado e promover o desenvolvimento futuro, restaurando – *inter alia* – a confiança no mercado financeiro apoiado por garantia de ativos imobiliários com uma avaliação de riscos apropriada e transparente. Mais, deve ser promovido o setor imobiliário verde, com seu alto impacto nos PIBs.

O documento claramente defende um *approach* mais integrado, e de certo modo holístico, para a melhoria e a manutenção dos mercados imobiliários. Além das estruturas legais e institucionais que precisam ser postas em práticas, o componente de recursos humanos e o próprio mercado imobiliário, incluindo os mecanismos financeiros fundamentais e o fator ético necessário, precisam ser considerados de acordo com a situação individual de cada nação. Baseado neste guia tão geral, os países devem determinar suas condições para estabelecer ou desenvolver um mercado imobiliário eficiente.

Este documento serve a dois objetivos principais:

Primeiro, deseja dar uma contribuição permanente a legisladores para que eles encontrem um modo de incluir o mercado imobiliário em seu processo local de decisões, objetivando maximizar os benefícios sociais e econômicos.

Segundo, fornece uma base e referência para o REM e seus futuros projetos. Para este fim, este documento será disponibilizado para o público e atualizado regularmente.

O termo “boas práticas” neste texto se refere aos seguintes documentos de referência, e se eles não estão presentes neste texto devem ser indicados nos futuros projetos do REM:

### **Administração do solo**

1. Guiding Principles for Public/Private Partnerships (PPP) in Land Administration, 2005 (English) (French) (Russian)
2. Land Administration in the UNECE Region. Development Trends and Main Principles, 2005 (English) (Russian)
3. Social and Economic Benefits of Good Land Administration (Second Edition), 2005
4. ECE Guidelines on Real Estate Units and Identifiers

5. Restrictions of ownership, leasing, transfer and financing of land and real properties in Europe and North America
6. Benefits of Good Land Administration
7. Land Administration Guidelines
8. Inventory of Land Administration Systems in Europe and North America
9. Report on "Key Aspects of Land Registration and Cadastral Legislation", Part I, Part II
10. Land (Real Estate) Mass Valuation Systems for Taxation Purposes in Europe

### **Modernização e gerenciamento imobiliário**

11. Guidelines on Social Housing: Principles and Examples
12. Housing finance systems for countries in transition: principles and examples

### **Melhoria da performance ambiental urbana**

13. Spatial Planning - *Key Instrument for Development and Effective Governance with Special Reference to Countries in Transition*

Page | 24

### **GLOSSARY OF TERMS**

*O glossário usado neste documento é o mesmo que segue em “Land Administration in the UNECE Region – Development trend and main principles – UNECE, New York and Geneva, 2005”:*

<http://www.unece.org/env/documents/2005/wpla/ECE-HBP-140-e.pdf>