

# CADEIA DE VALOR E IMPORTÂNCIA SOCIOECONÔMICA DA INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

# SUMÁRIO

---

## **SOBRE O ESTUDO**

IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

METODOLOGIA E TIPOLOGIA DOS IMPACTOS

RESULTADOS DO ESTUDO

- GERAÇÃO DE EMPREGOS
- ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

SÍNTESE DOS RESULTADOS

REFERÊNCIAS

# SOBRE O ESTUDO

## OBJETIVOS

Estimar a importância socioeconômica da cadeia de valor da incorporação imobiliária na economia brasileira e suas regiões geográficas sobre variáveis econômicas selecionadas, entre 2010 e 2017

## METODOLOGIA

Com base em um conjunto de premissas, o estudo adotou como metodologia a análise de insumo-produto da economia, incluindo suas desagregações setoriais e regionais, para estimar os efeitos diretos, indiretos e induzidos (efeito-renda) das atividades relacionadas à incorporação imobiliária sobre a economia brasileira

## IMPACTOS

- Geração de empregos
- Arrecadação de impostos

## Período

- 2010 a 2017 (anual)

## DESAGREGAÇÕES

- Por região geográfica: Brasil e regiões brasileiras
- Por tipo de empreendimento: Residencial (Médio e Alto Padrão e MCMV) e Comercial
- Por tipo de efeito: direto; indireto e induzido (efeito-renda)
- Por encadeamento: pré e pós-entrega do imóvel
- Por esfera (de arrecadação de impostos): federal, estadual e municipal

# OBJETIVOS DO ESTUDO

---

O presente estudo tem por principal objetivo oferecer estimativas atualizadas sobre a importância socioeconômica do segmento de incorporação imobiliária no âmbito da economia brasileira e suas regiões geográficas, entre 2010 e 2017, em termos de geração de empregos e arrecadação de impostos

A metodologia empregada tem como base a análise da matriz insumo-produto, técnica que permite estimar os efeitos diretos, indiretos e induzidos nas cadeias produtivas, a partir do mapeamento dos vínculos estabelecidos entre as diferentes setores e regiões da economia brasileira

No cálculo, foi considerado o impacto das atividades direta e indiretamente relacionadas à incorporação imobiliária (como desenvolvimento e construção dos empreendimentos), bem como os efeitos das despesas das famílias e firmas relacionadas à aquisição de novos imóveis (acabamento, decoração e serviços básicos)

Os resultados inéditos deste estudo, para além de explorarem a importância do segmento na matriz econômica, servem como *referência e insumo para discussões que tenham como foco o acompanhamento e desenvolvimento de políticas voltadas para o segmento de incorporação imobiliária e temas correlacionados, como política e déficit habitacional, com reflexos significativos sobre o bem-estar da população brasileira*

# SUMÁRIO

---

SOBRE O ESTUDO

**IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO**

METODOLOGIA E TIPOLOGIA DOS IMPACTOS

RESULTADOS DO ESTUDO

- GERAÇÃO DE EMPREGOS
- ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

SÍNTESE DOS RESULTADOS

REFERÊNCIAS

# IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

---

- O segmento da incorporação imobiliária desempenha um papel fundamental no âmbito do desenvolvimento da economia brasileira
- Envolve as atividades voltadas para promoção e construção de edificações ou conjunto de edificações, para alienação parcial ou total das unidades
- Ao longo do seu ciclo, constitui vínculos de uma extensa cadeia produtiva, que inclui desde a indústria de insumos até fornecedores de produtos e serviços associados à ocupação de imóveis residenciais e comerciais
- Influencia diretamente na oferta e melhoria das condições de infraestrutura, moradia e mobilidade urbana, produzindo impactos sobre a produção, o emprego e a arrecadação de impostos em diferentes setores e em todo país

# SUMÁRIO

---

SOBRE O ESTUDO

IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

**METODOLOGIA E TIPOLOGIA DOS IMPACTOS**

RESULTADOS DO ESTUDO

- GERAÇÃO DE EMPREGOS
- ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

SÍNTESE DOS RESULTADOS

REFERÊNCIAS

# METODOLOGIA DO ESTUDO

---

Para quantificar os impactos econômicos das atividades relacionadas ao segmento de incorporação imobiliária, o estudo empregou a **matriz de insumo-produto da economia brasileira**, incluindo suas desagregações setoriais e macrorregionais

A análise de insumo-produto é uma técnica econômica que **busca mapear a economia nacional** como um conjunto de setores interligados e interdependentes, possibilitando a mensuração da produção, da renda e o fluxo de bens e serviços

Dadas as limitações da estrutura da matriz de insumo-produto disponível para a economia brasileira, foi necessário o desenvolvimento de **uma metodologia específica para isolar o segmento de incorporação imobiliária e seus efeitos sobre a economia brasileira, atualizando seus resultados para os anos mais recentes**

Para isolar o segmento destacado, foram utilizados dados públicos como referência para a decomposição dos custos do setor. Especificamente, foram utilizadas **informações a respeito da estrutura de custos das obras**, organizadas por: (i) **componentes** (*despesas com cimento, estrutura de aço, vidro, material cerâmico, material elétrico, material hidráulico, máquinas e equipamentos, mão de obra, impostos etc.*); (ii) **tipologia do projeto** (*residencial ou comercial*) e (iii) **região geográfica**. Por fim, foram considerados, na avaliação de impacto, os custos tipicamente associados ao acabamento das unidades, no período pós-entrega dos imóveis

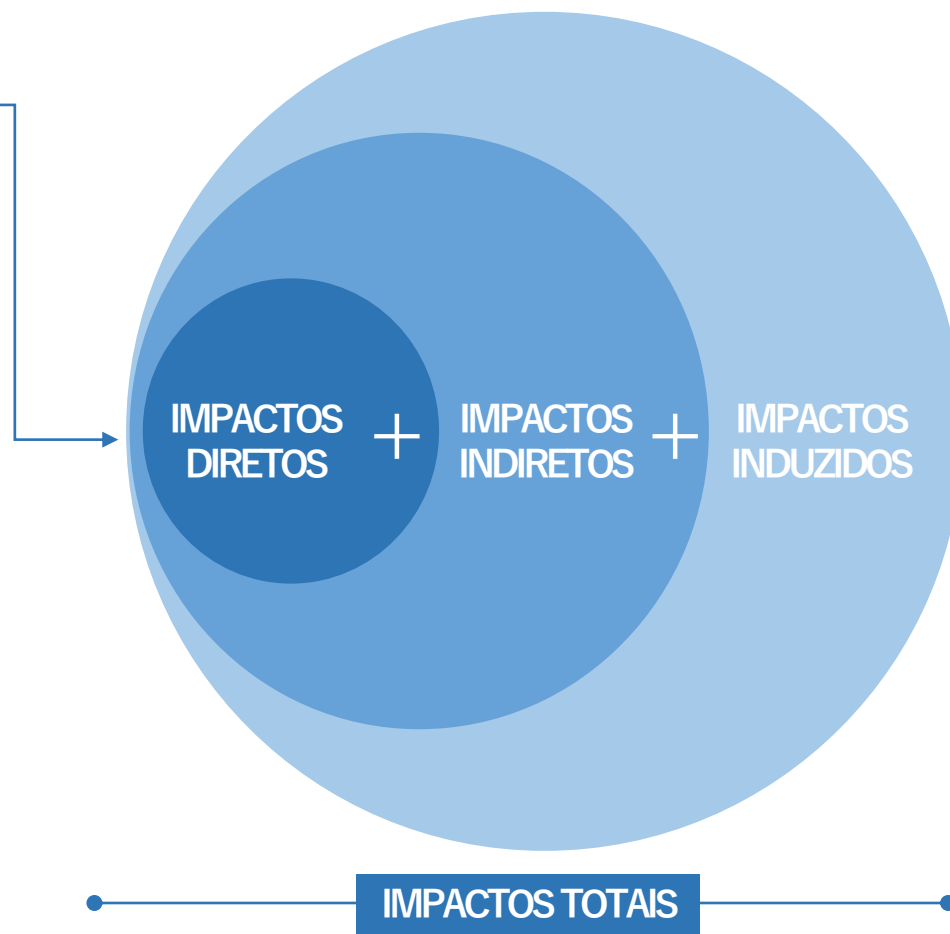


# TIPOS DE IMPACTO: EFEITO MULTIPLICADOR

Foram considerados os impactos das atividades da incorporação em termos de:

## ATIVIDADE CONSTRUTIVA

- Mobiliza, através da sua demanda, recursos e insumos de diferentes setores da economia brasileira, tanto direta quanto indiretamente
- Gera emprego e renda para os participantes da cadeia produtiva, com destaque para a massa salarial dos trabalhadores – induzindo aumento do consumo



# TIPOS DE IMPACTO: ENCADEAMENTO

Os impactos da incorporação foram segmentados também por encadeamento:



# RESUMO DA TIPOLOGIA DOS IMPACTOS

Os impactos em **valor empregos e impostos** foram divididos pela seguinte tipologia:

- a. **Efeitos diretos e indiretos:** capta os impactos das atividades de incorporação imobiliária e setores relacionados (por exemplo, fornecedores de insumos) sobre a economia
- b. **Efeitos induzidos:** também conhecido como “efeito renda”, capta os impactos decorrentes do aumento da renda dos agentes da economia (por exemplo, via salários)

Os impactos também são apresentados por **encadeamento** (efeitos pré-entrega e pós-entrega):

- a. **Efeitos “para trás”:** capta os impactos na economia associados às etapas de construção dos empreendimentos
- b. **Efeitos “para frente”:** capta os impactos na economia relacionados à pós-entrega das chaves dos imóveis, como acabamento, decoração, serviços básicos e instalação de equipamentos (como eletrodomésticos) nas novas unidades

Finalmente, os resultados acima são apresentados nos seguintes recortes e estratificações:

- a. **Temporal:** de 2010 a 2017 (anual)
- b. **Geográfico:** Brasil e macrorregiões (Norte, Nordeste, Centro-Oeste, Sudeste e Sul)
- c. **Por tipologia de empreendimento:** Comercial, Residencial e Minha Casa Minha Vida (MCMV)\*
- d. **Por esfera** (no caso da arrecadação de impostos): Federal, Estadual e Municipal

\* Inclui os efeitos relacionados ao programa Minha Casa Minha Vida, Faixa 1, 2 e 3.

# SUMÁRIO

---

SOBRE O ESTUDO

IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

METODOLOGIA E TIPOLOGIA DOS IMPACTOS

## RESULTADOS DO ESTUDO

- GERAÇÃO DE EMPREGOS
- ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

SÍNTESE DOS RESULTADOS

REFERÊNCIAS

# PREMISSAS

---

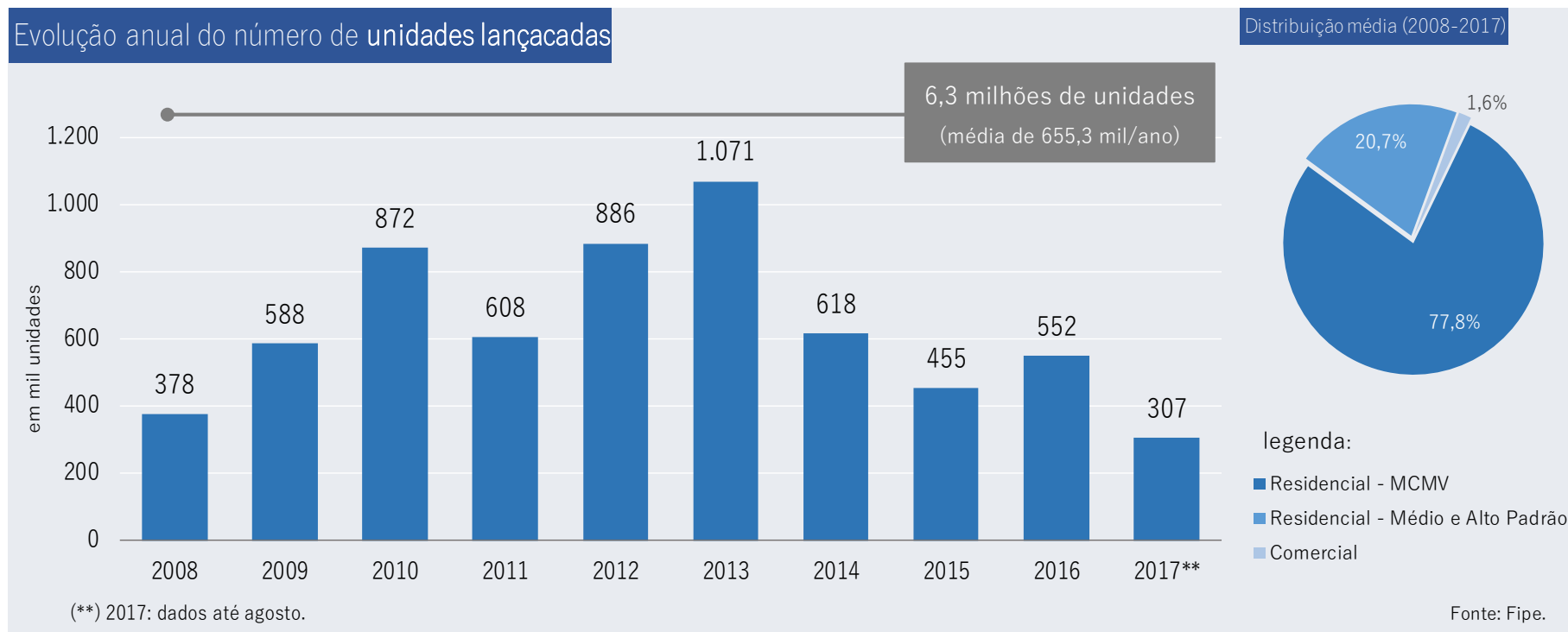
Em particular, cabe destacar três grupos de premissas que foram incorporadas ao estudo para produção dos resultados (impactos) desejados:

- **Tamanho de mercado, entre 2008 e 2017**, em termos de **volume** (número de empreendimentos lançados pelo segmento). Com base nessa, foi possível oferecer uma estimativa do **valor das unidades lançadas** (em R\$ bilhões)
- **Distribuição anual dos empreendimentos lançados em termos de atividade construtiva, entre 2010 e 2017** (em milhões de m<sup>2</sup>), total e por segmento

A seguir, apresentam-se em detalhe as principais premissas consideradas

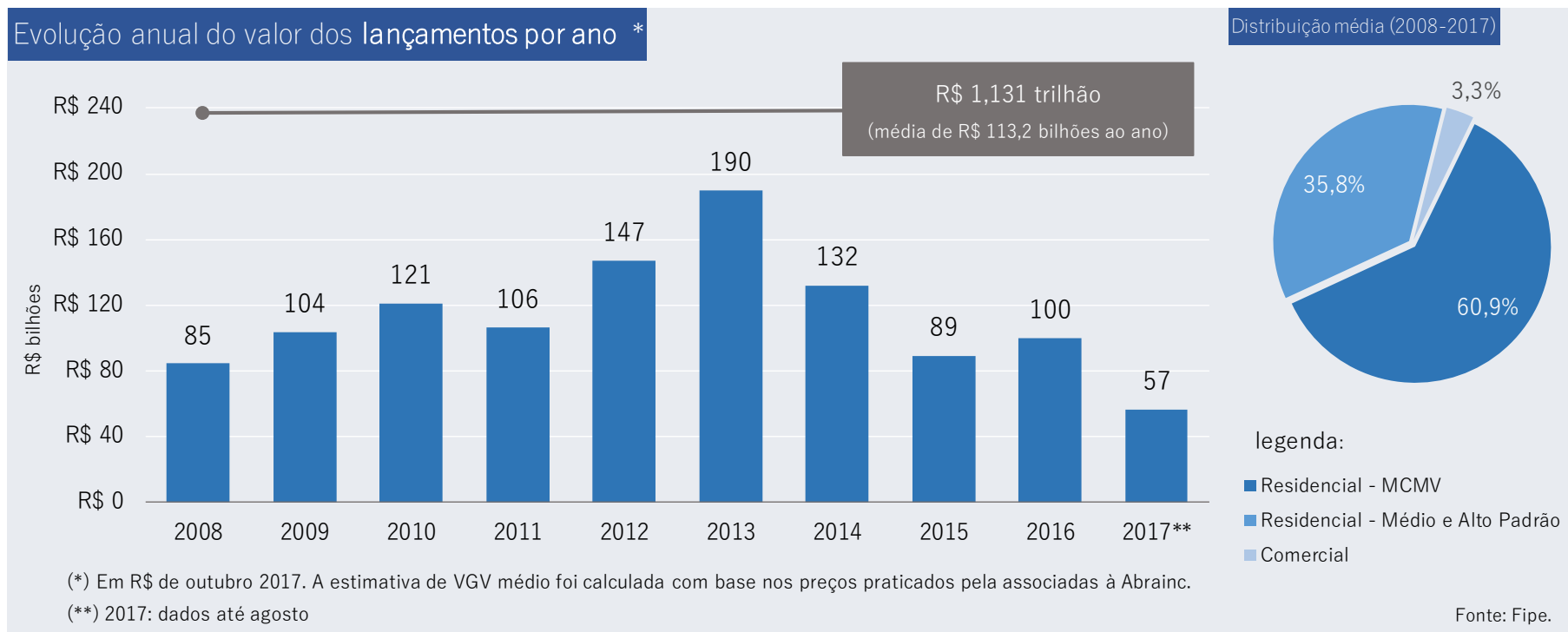
# VOLUME DE MERCADO

Como forma de estimar o tamanho de mercado (em número de empreendimentos lançados), foram empregados métodos econométricos específicos, com base em dados e informações públicas. Entre 2008 e 2017\*\*, estima-se que tenham sido lançados no Brasil 6,3 milhões de unidades, entre os segmentos MCMV (77,8%), unidades residenciais de médio e alto padrão (20,7%) e comerciais (1,6%)



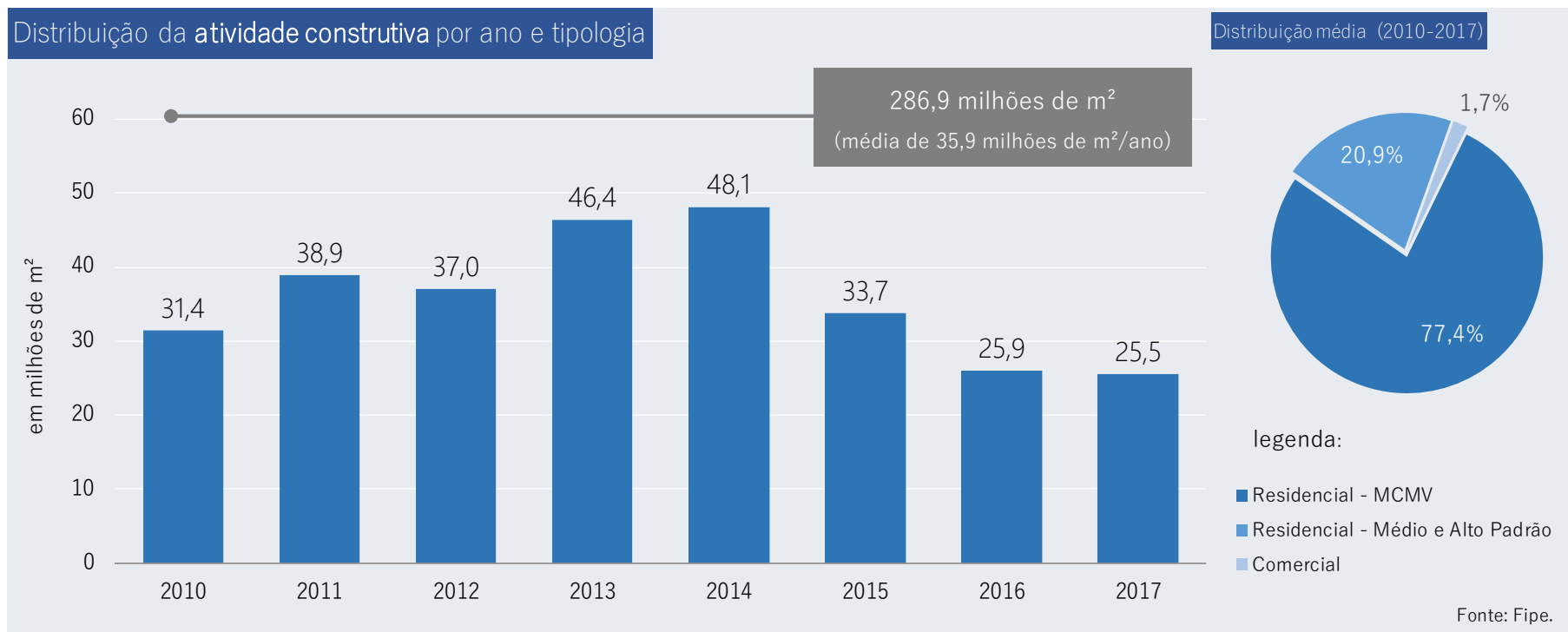
# VALOR DE MERCADO

Com base nas premissas a respeito do volume lançado e no VGV (Valor Geral de Vendas\*) médio, estima-se que o valor dos empreendimentos lançados pela incorporação imobiliária entre 2008 e 2017 seja da ordem de **R\$ 1,131 trilhão (média de R\$ 113,2 bilhões ao ano)**



# ATIVIDADE CONSTRUTIVA

Os lançamentos foram distribuídos ao longo do tempo em termos de atividade construtiva (m<sup>2</sup>). Especificamente, o estudo estimou que o segmento de incorporação imobiliária foi responsável pela construção de 286,9 milhões de m<sup>2</sup> entre 2010 e 2017, distribuídos segundo unidades do programa MCMV (77,4%), unidades residenciais de médio e alto padrão (20,9%) e unidades comerciais (1,7%)





# SUMÁRIO

---

SOBRE O ESTUDO

IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

METODOLOGIA E TIPOLOGIA DOS IMPACTOS

**RESULTADOS DO ESTUDO**

- **GERAÇÃO DE EMPREGOS**
- ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

SÍNTESE DOS RESULTADOS

REFERÊNCIAS

# EMPREGO: EVOLUÇÃO ANUAL

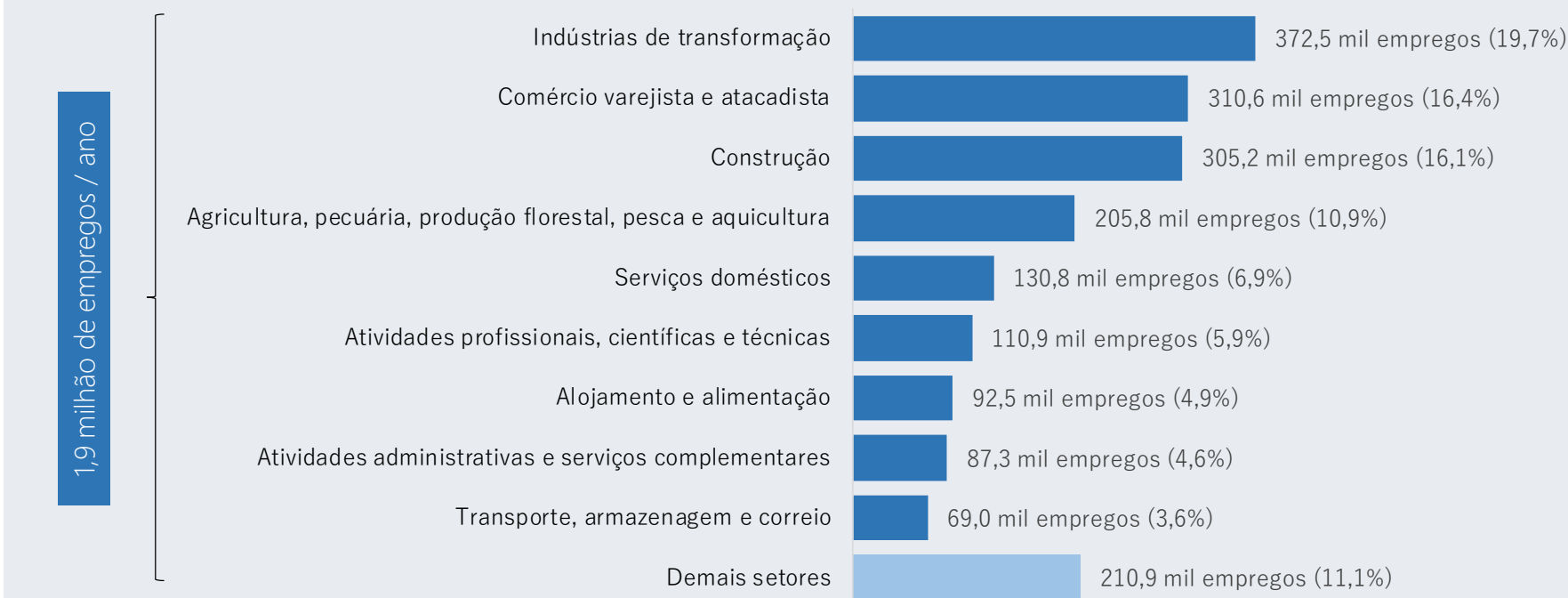
Entre 2010 e 2017, as atividades relacionadas à incorporação imobiliária foram responsáveis, anualmente, por **1,9 milhão de empregos em todo país**



# EMPREGO: DISTRIBUIÇÃO POR SETOR

Sob a ótica setorial, os impactos do segmento da incorporação, em termos de emprego, concentraram-se: em atividades relacionados à indústrias de transformação (19,7%); comércio varejista e atacadista (16,4%); construção (16,1%); agropecuária e produção florestal (10,9%)

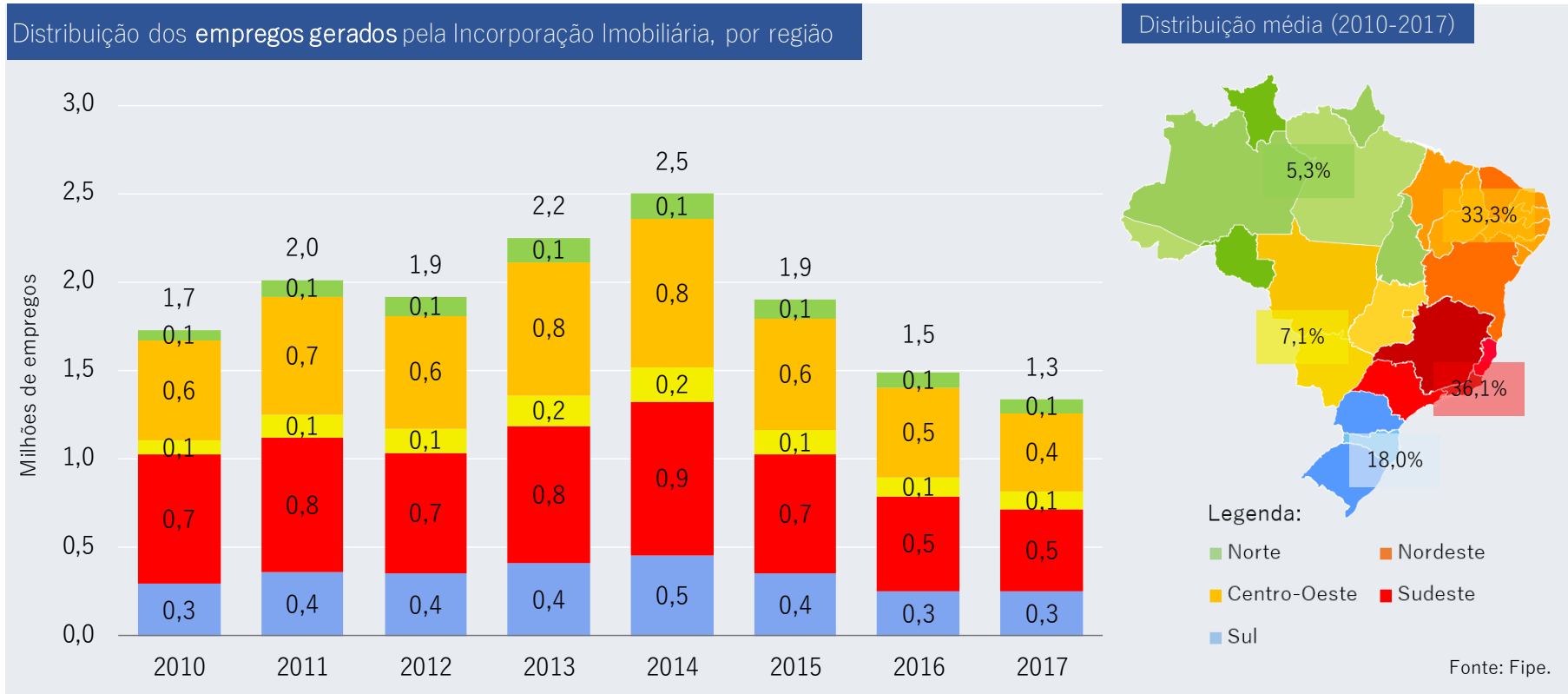
Distribuição dos empregos gerados anualmente pela Incorporação Imobiliária (2010-2017), por setor \*



Fonte: Fipe. Nota(\*) "Seção" da CNAE/IBGE.

# EMPREGO: DISTRIBUIÇÃO POR REGIÃO

Os impactos econômicos da incorporação imobiliária, em termos de geração de empregos, distribuíram-se entre a Região Sudeste (36,3%), seguida pela Região Nordeste (33,3%), Região Sul (18,0%), Região Centro-Oeste (7,1%) e Região Norte (7,1%)

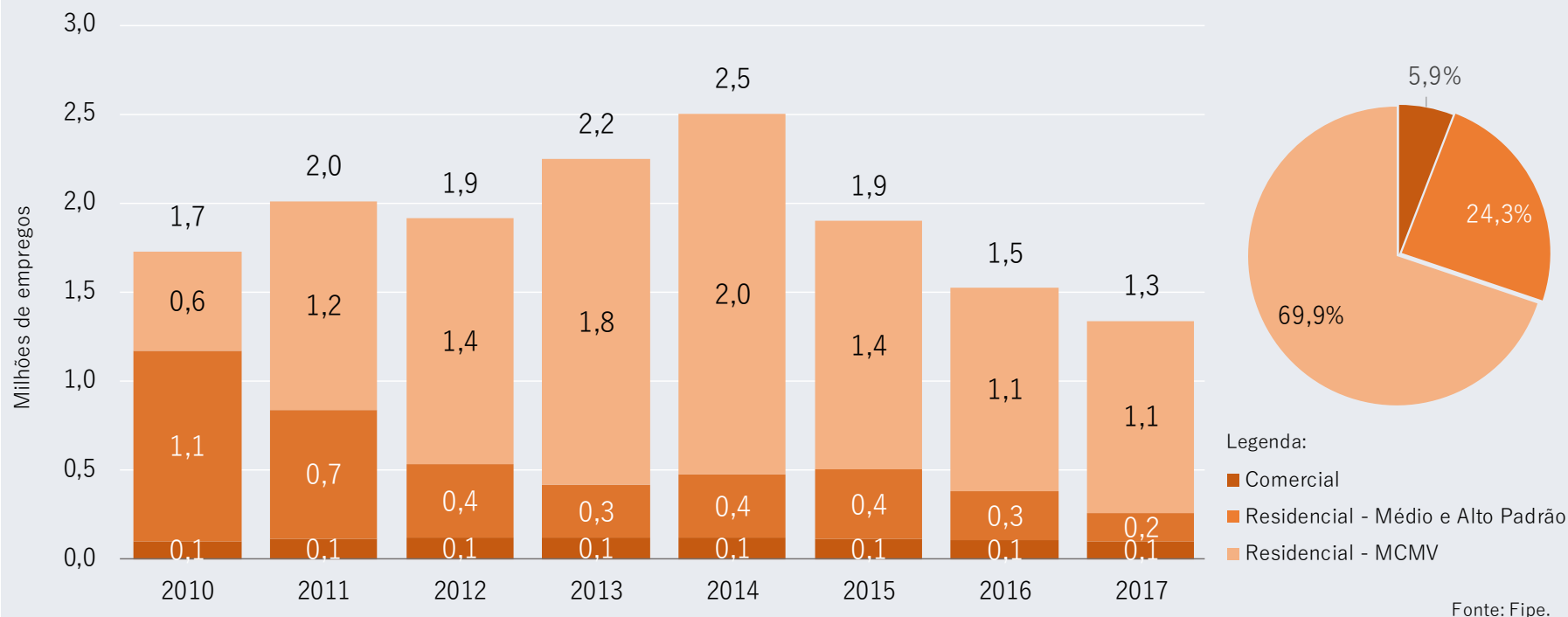


# EMPREGO POR TIPOLOGIA

Em termos de tipologia, os impactos da incorporação imobiliária sobre o emprego derivaram, sobretudo, das atividades relacionadas a empreendimentos do programa MCMV (69,9% do emprego gerado pela incorporação), seguidos por imóveis residenciais de médio e alto padrão (24,3%) e comerciais (5,9%)

Distribuição dos empregos gerados pela Incorporação Imobiliária, por tipologia

Distribuição média (2010-2017)

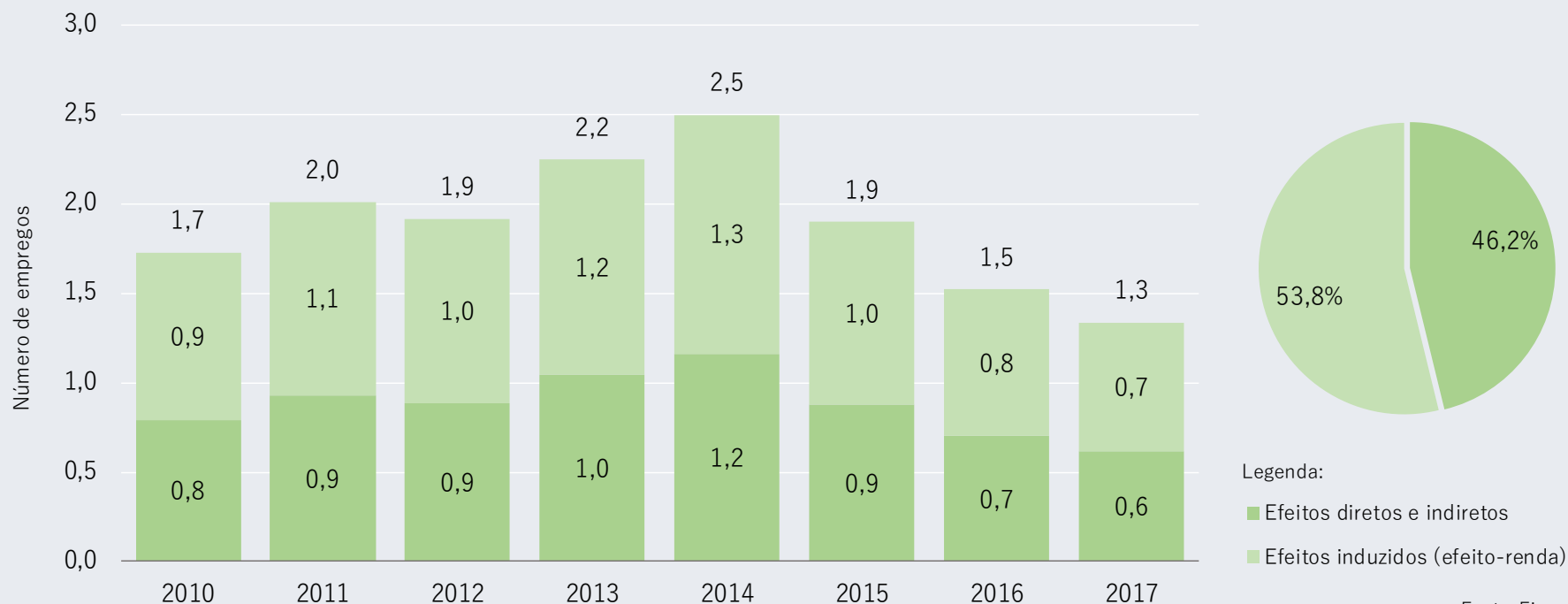


# EMPREGO: TIPO DE EFEITO

Em termos de efeito, **53,8%** dos impactos da incorporação imobiliária sobre emprego referem-se a estímulos **diretos e indiretos** (compra e venda de produtos e serviços), ao passo que **46,2%** se referem ao chamado **efeito-renda** (estímulos decorrentes do aumento da renda dos agentes participantes da cadeia de valor)

Distribuição dos empregos gerados pela Incorporação Imobiliária, por tipo de efeito

Distribuição média (2010-2017)

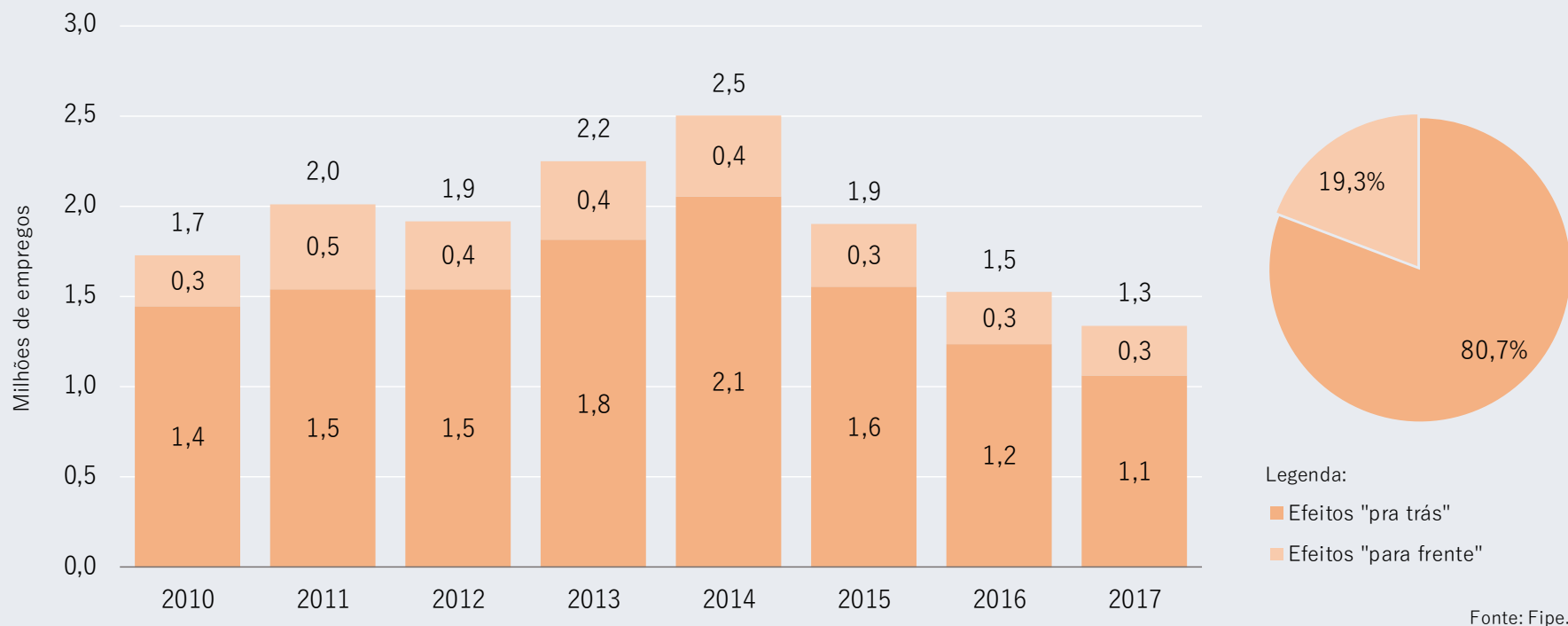


# EMPREGO: ENCADEAMENTO

Por encadeamento, 80,7% do impactos da incorporação imobiliária no emprego referem-se a etapas de desenvolvimento dos empreendimentos ("para trás"), ao passo que 19,3% corresponderam ao pós-entrega ("para frente"), por meio dos gastos dos proprietários com acabamento, decoração e instalação de equipamentos

Distribuição dos empregos gerados pela Incorporação Imobiliária, por encadeamento

Distribuição média (2010-2017)



# SUMÁRIO

---

SOBRE O ESTUDO

IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

METODOLOGIA E TIPOLOGIA DOS IMPACTOS

## RESULTADOS DO ESTUDO

- GERAÇÃO DE EMPREGOS
- **ARRECAÇÃO DE IMPOSTOS**

SÍNTESE DOS RESULTADOS

REFERÊNCIAS



# IMPOSTOS CONSIDERADOS NO ESTUDO

---

Para o cômputo dos impostos arrecadados pelas atividades vinculadas à incorporação imobiliária, a metodologia da matriz insumo-produto considera apenas **impostos indiretos sobre bens e serviços**, entre os quais os principais são:

- Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI)
- Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Prestação de Serviços (ICMS)
- Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS)

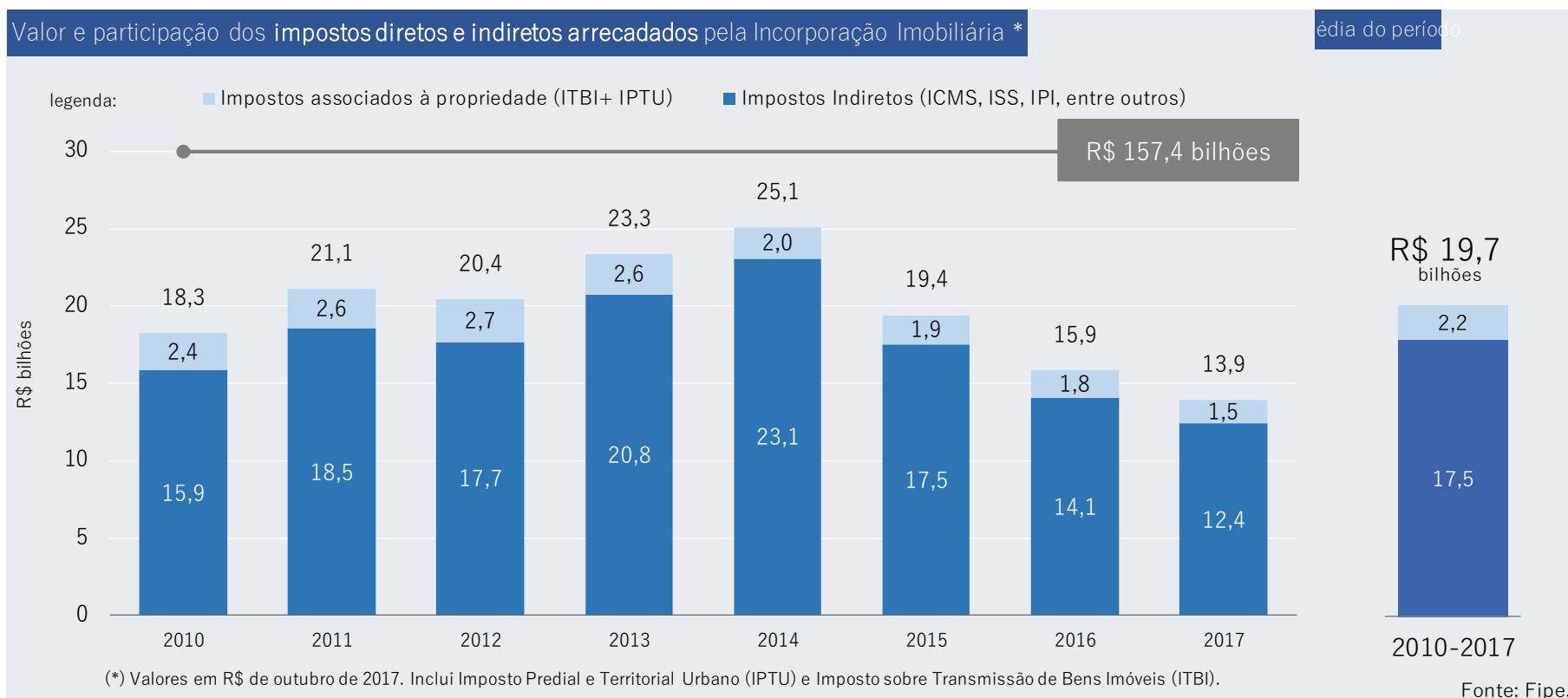
Adicionalmente, para efeito de arrecadação agregada, o estudo também estimou o **impacto de impostos diretos associados à propriedade de imóveis**:

- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)
- Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)

Nota (\*): considerou-se a cobrança unitária do imposto por imóvel entregue, no caso do ITBI, e o valor pago no ano da entrega de cada imóvel, no caso IPTU.

# ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

O segmento da incorporação imobiliária e atividades a ele associadas arrecadaram cerca de R\$ 157,4 bilhões entre 2010 e 2017, uma média de R\$ 19,7 bilhões ao ano

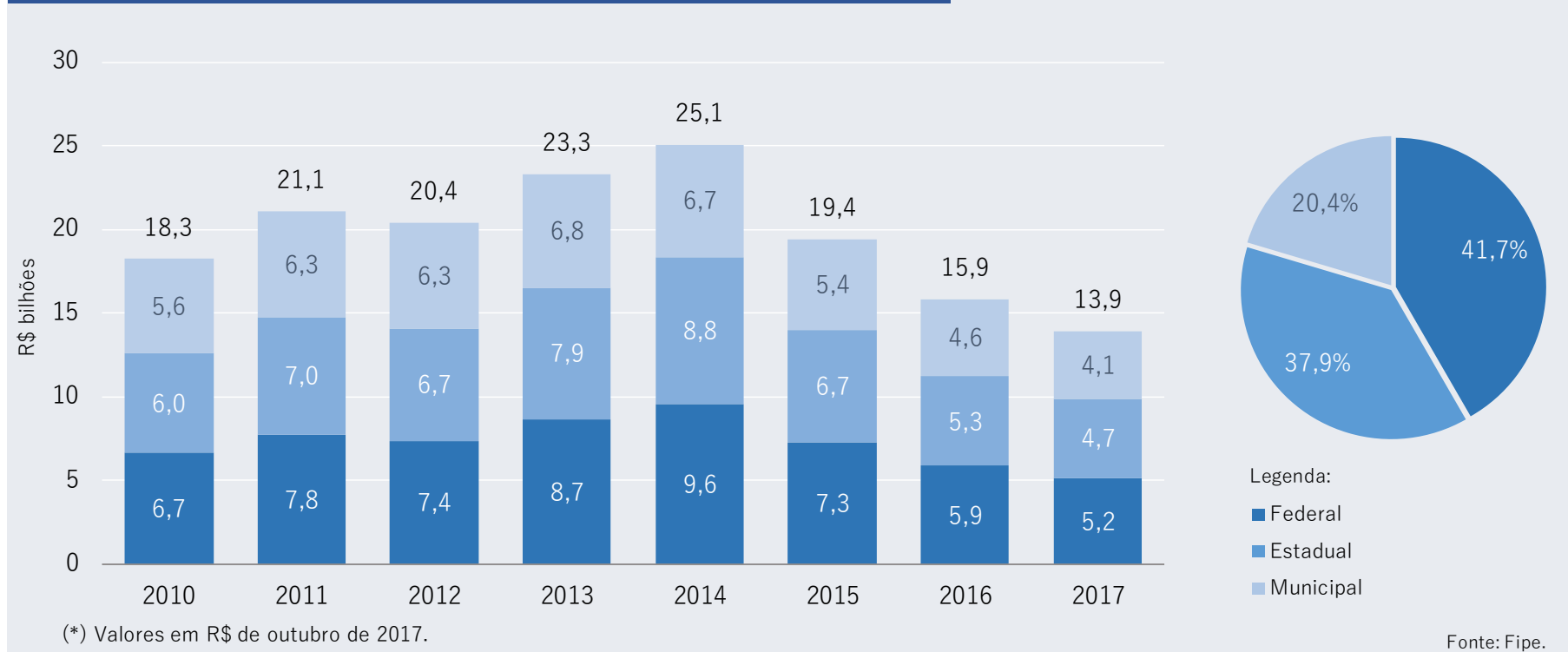


# ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS POR ESFERA

Ao longo do período analisado, os impactos do segmento de Incorporação sobre a arrecadação de impostos diretos e indiretos se distribuíram, em média, entre a esfera **federal (41,7% dos impostos arrecadados)**, estadual (37,9%) e municipal (20,4%)

Distribuição dos impostos diretos e indiretos arrecadados pela Incorporação Imobiliária, por esfera

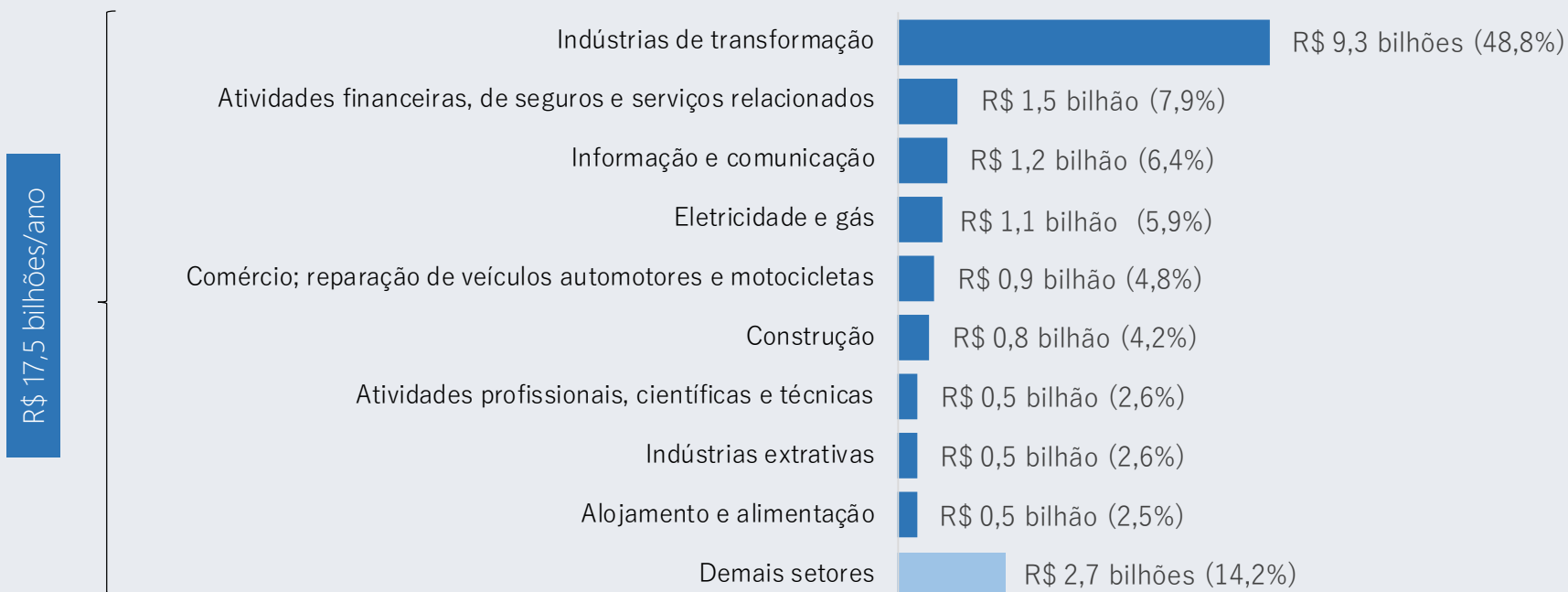
Distribuição média (2010-2017)



# IMPOSTOS INDIRETOS POR SETOR

Sob a ótica setorial\*, a arrecadação de impostos indiretos decorrentes das atividades da incorporação imobiliária concentrou-se nos setores fornecedores de insumos, produtos e serviços, com destaque para as **indústrias de transformação (48,8%)** e **atividades financeiras e seguros (8,6%)**

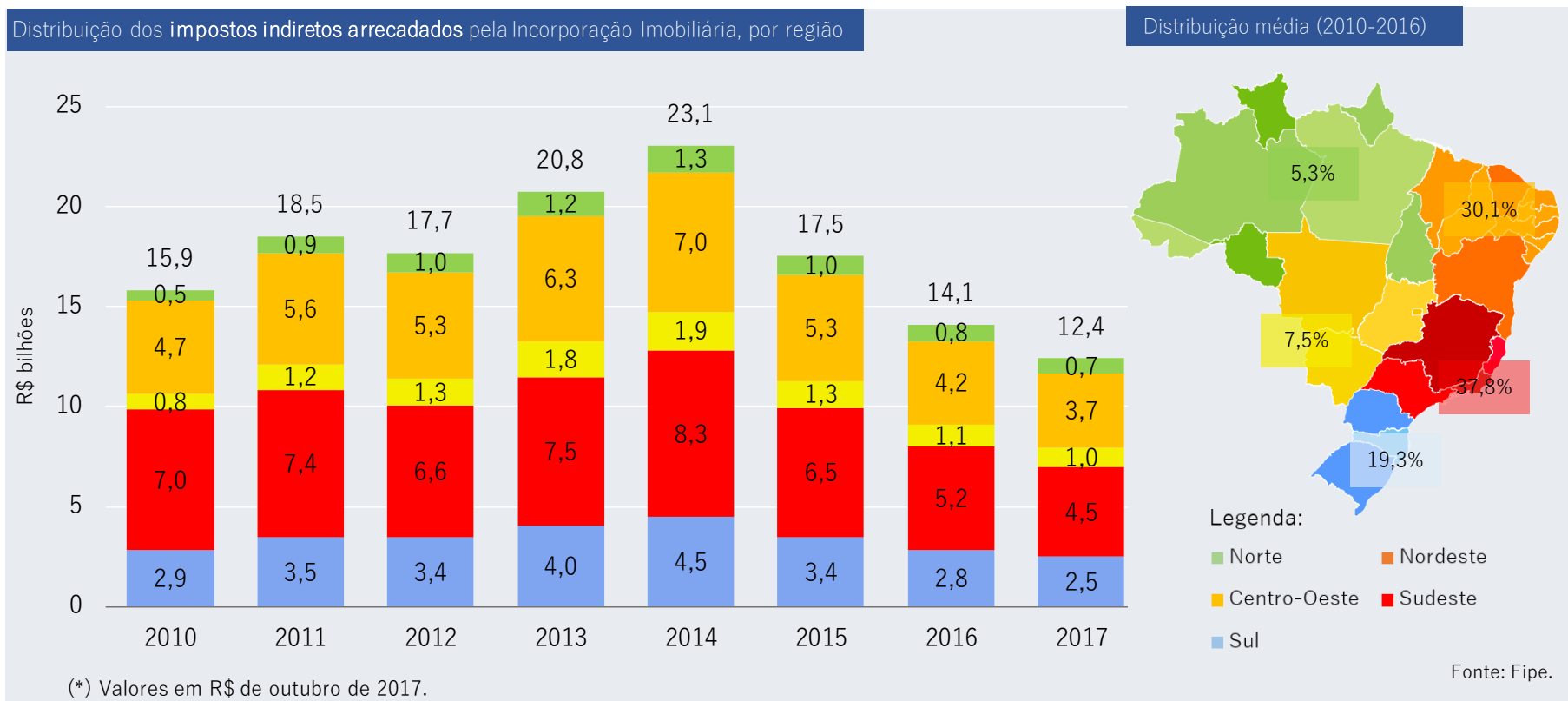
Distribuição média dos impostos indiretos arrecadados pela Incorporação Imobiliária (2010-2017), por setor \*



Fonte: Fipe. Nota(\*) "Seção" da CNAE/IBGE. Valores em R\$ de outubro de 2017.

# IMPOSTOS INDIRETOS POR REGIÃO

Os impactos econômicos da incorporação imobiliária, em termos de arrecadação de impostos indiretos, distribuíram-se sobre a **Região Sudeste (37,8%)**, seguida pela **Região Nordeste (30,1%)**, **Região Sul (19,3%)**, **Região Centro-Oeste (7,5%)** e **Região Norte (5,2%)**

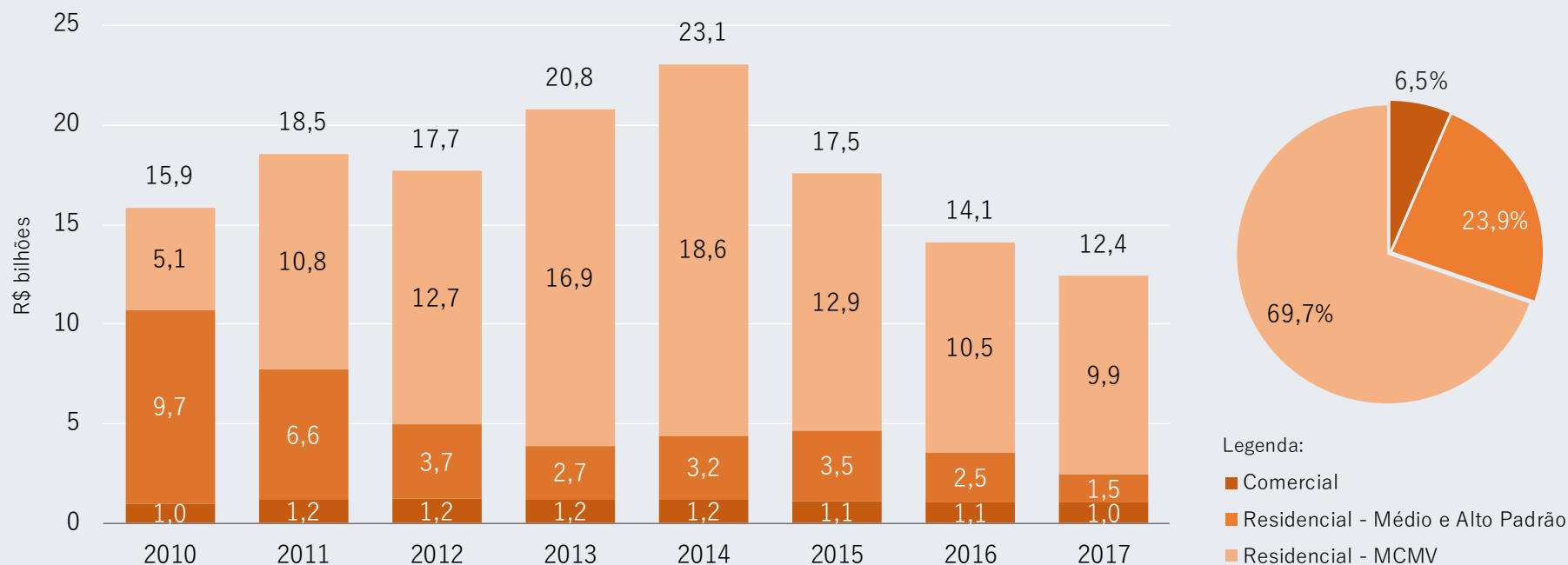


# IMPOSTOS INDIRETOS POR TIPOLOGIA

Em termos de tipologia, os impactos da incorporação imobiliária sobre a arrecadação de impostos indiretos estiveram atrelados aos empreendimentos MCMV (69,7% do total de impostos indiretos arrecadados pelo segmento), seguidos por imóveis residenciais de médio e alto padrão (23,9%) e comerciais (6,5%)

Distribuição dos impostos arrecadados pela Incorporação Imobiliária, por tipologia

Distribuição média (2010-2017)



(\*) Valores em R\$ de outubro de 2017.

Fonte: Fipe.

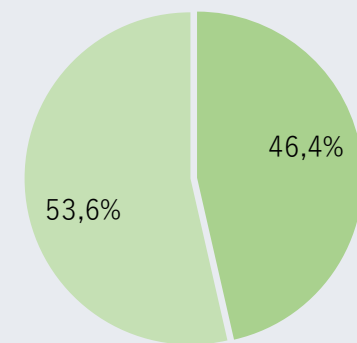
# IMPOSTOS INDIRETOS POR TIPO DE EFEITO

Por tipo de efeito, 53,6% dos impactos da incorporação imobiliária sobre a arrecadação de impostos referem-se a estímulos diretos e indiretos (compra e venda de produtos e serviços), ao passo que 46,4% se referem ao chamado efeito-renda (estímulos decorrentes do aumento da renda dos agentes)

Distribuição dos impostos arrecadados pela Incorporação Imobiliária, por tipo de efeito



Distribuição média (2010-2017)



Legenda:

- Efeitos diretos e indiretos
- Efeitos induzidos (efeito-renda)

(\*) Valores em R\$ de outubro de 2017.

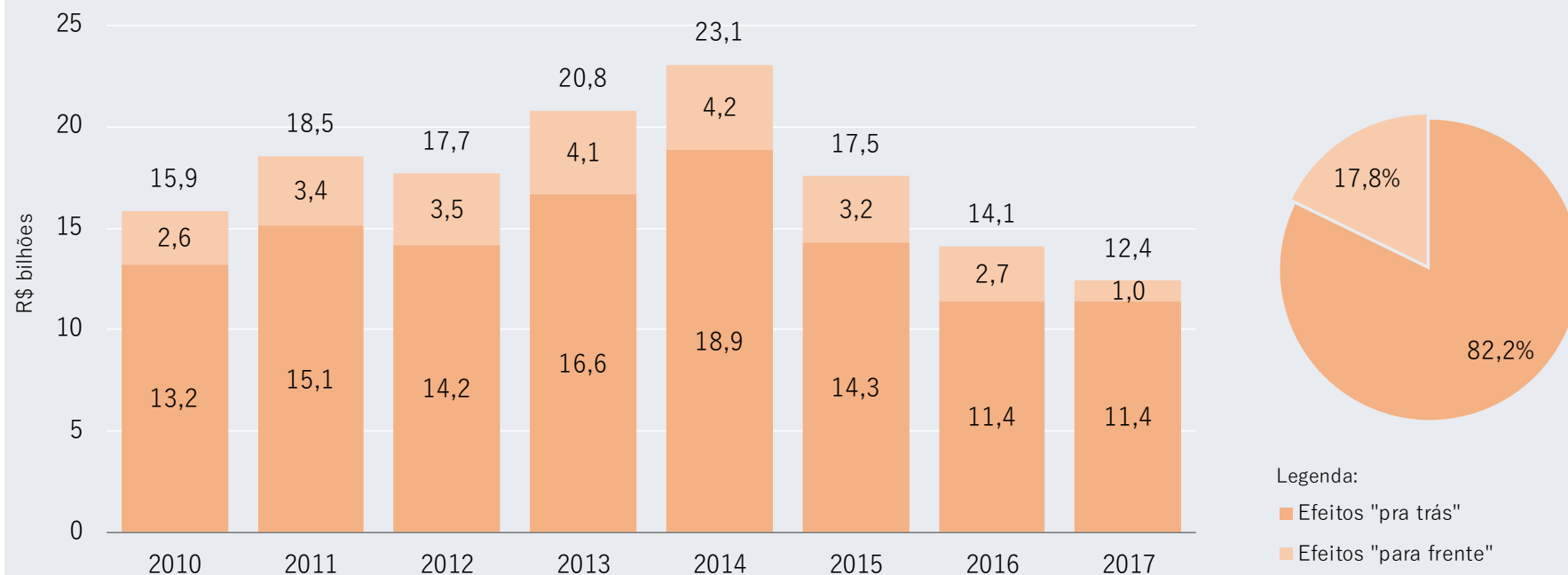
Fonte: Fipe.

# IMPOSTOS INDIRETOS POR ENCADEAMENTO

Sob a ótica do encadeamento, 82,2% do impactos da incorporação imobiliária sobre a arrecadação de impostos referem-se a etapas de desenvolvimento dos empreendimentos ("para trás"), ao passo que 17,8% corresponderam à arrecadação de impostos pós-entrega, via gastos dos proprietários com acabamento e instalação de equipamentos

Distribuição da arrecadação de impostos pela Incorporação Imobiliária, por encadeamento

Distribuição média (2010-2017)



(\*) Valores em R\$ de outubro de 2017.

Fonte: Fipe.



# SUMÁRIO

---

SOBRE O ESTUDO

IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

METODOLOGIA E TIPOLOGIA DOS IMPACTOS

RESULTADOS

- GERAÇÃO DE EMPREGOS
- ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

**SÍNTESE DOS RESULTADOS**

REFERÊNCIAS

# SÍNTESE DOS RESULTADOS DO ESTUDO

## PRINCIPAIS RESULTADOS

## IMPACTO TOTAL NA ECONOMIA BRASILEIRA

Entre 2010 e 2017, os impactos do segmento da incorporação imobiliária e setores/atividades a ela associados foram responsáveis pela geração anual de:

- **Cerca de 1,9 milhão de empregos** em diferentes setores, com destaque para os empregos gerados na **indústria de transformação, comércio e construção**
- **R\$ 19,7 bilhões em impostos arrecadados** em diferentes setores (com destaque para o que é arrecadado na indústria de transformação, nas atividades financeiras e seguros), distribuídos da seguinte forma:
  - ✓ R\$ 7,3 bilhões arrecadados na esfera federal (37,1%)
  - ✓ R\$ 6,6 bilhões arrecadados na esfera estadual (33,7%)
  - ✓ R\$ 5,7 bilhões arrecadados na esfera municipal (29,2%)

\* Em R\$ de outubro de 2017. O cálculo dos impostos inclui impostos diretos (ICMS, IPI etc.) e indiretos (IPTU, ITBI).

# SUMÁRIO

---

SOBRE O ESTUDO

IMPORTÂNCIA DA INCORPORAÇÃO

TIPOLOGIA DOS IMPACTOS AVALIADOS

RESULTADOS DO ESTUDO

- GERAÇÃO DE EMPREGOS
- ARRECADAÇÃO DE IMPOSTOS

SÍNTESE DOS RESULTADOS

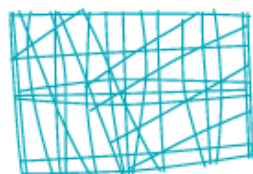
**REFERÊNCIAS**

# REFERÊNCIAS

---

As matrizes de insumo-produto do Brasil são estimadas a partir de dados das contas nacionais segundo a metodologia apresentada nas referências a seguir:

- GUILHOTO, J.J.M., U.A. SESSO FILHO (2010). “[Estimação da Matriz Insumo-Produto Utilizando Dados Preliminares das Contas Nacionais: Aplicação e Análise de Indicadores Econômicos para o Brasil em 2005](#)”. *Economia & Tecnologia*. UFPR/TECPAR. Ano 6, Vol 23, Out./Dez. ISSN 1809-080X.
- GUILHOTO, J.J.M. e U. SESSO FILHO (2005). “[Estimação da Matriz Insumo-Produto a Partir de Dados Preliminares das Contas Nacionais](#)”. *Economia Aplicada*. Vol. 9. N. 2. Abril-Junho. pp. 277-299
- GUILHOTO, J.J.M., C.R. AZZONI, S.M. ICHIRRARA, D.K. KADOTA, E.A. HADDAD (2010). [Matriz de Insumo-Produto do Nordeste e Estados: Metodologia e Resultados](#). Fortaleza: Banco do Nordeste do Brasil. ISBN: 978.85.7791.110.3. 289 p.



**NEREUS**

Núcleo de Economia Regional e Urbana  
da Universidade de São Paulo

O Núcleo de Economia Regional e Urbana da USP – **NEREUS**, vinculado ao Departamento de Economia (EAE/FEA) da Universidade de São Paulo, disponibiliza matrizes de insumo-produto para o Brasil. As matrizes de 1995 a 1999 têm 42 setores. Para os anos 2000 a 2009, você encontra as matrizes com 42 setores e 56 setores. As matrizes de 2010 a 2013, estimadas a partir do Sistema de Contas Nacionais - Referência 2010, têm 68 setores. <http://www.usp.br/nereus/>

# REFERÊNCIAS

---

## Outras fontes de dados e informações:

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc)

- <http://abrainc.org.br/>

Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI)

- <http://www.caixa.gov.br/poder-publico/apoio-poder-publico/sinapi/Paginas/default.aspx>
- <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/indicadores/precos/sinapi/defaultindice.shtm>

PINI - Informação e Atualização Profissional na Construção

- <http://piniweb.pini.com.br/portal/Assuntos/indice-e-custos.aspx>

Programa Minha Casa Minha Vida

- <http://www.caixa.gov.br/voce/habitacao/minha-casa-minha-vida/Paginas/default.aspx>
- <http://www.cidades.gov.br/index.php/minha-casa-minha-vida>



tel: +55 11 2737-1400  
[abrainc@abrainc.org.br](mailto:abrainc@abrainc.org.br)

[www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)



tel: +55 11 3767 1764  
[indicadoresabrainc@fipe.org.br](mailto:indicadoresabrainc@fipe.org.br)

[www.fipe.org.br](http://www.fipe.org.br)