



CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



DIRETORIA LEGISLATIVA
COORDENAÇÃO DE COMISSÕES
GERÊNCIA DE APOIO ÀS COMISSÕES PERMANENTES

Ata da Reunião da Frente Parlamentar de Apoio às Empresas do Mercado Imobiliário de Manaus – FAEMI, realizada no dia 18 de outubro de 2023.

Aos dezoito dias do mês de outubro do ano de dois mil e vinte e três, com início às catorze horas e doze minutos, foi realizada a reunião da Frente Parlamentar de Apoio às Empresas do Mercado Imobiliário de Manaus - FAEMI, sob a presidência do **vereador Lissandro Breval (Avante)**. Registrou-se, ainda, a participação do presidente da Câmara Municipal de Manaus, **vereador Caio André (P)** e da **vereadora Prof. Jacqueline**. Participaram como convidados os senhores **Frank do Carmo Souza**, Presidente do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Amazonas (SINDUSCON-AM); **Henrique Medina**, Presidente da Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Amazonas (ADEMI-AM); **Germano Costa Andrade**, representante jurídico da ADEMI; e **Clécio da Cunha Freire**, Secretário Municipal de Finanças e Tecnologia da Informação (SEMEF); entre outros. O presidente da FAEMI, no início da reunião, destacou que os objetivos da Frente eram fazer “links” entre as empresas de construção, a prefeitura e o Poder Legislativo, e, além disso, criar um ambiente mais ágil e facilitador para todos. O objetivo da reunião era, primeiramente, ouvir a iniciativa privada para facilitar cada vez mais a vida dos trabalhadores da construção civil. O parlamentar frisou a importância de discutir o Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). Após, o **presidente** passou a palavra para o senhor **Henrique Medina**, que agradeceu ao vereador pela iniciativa e cumprimentou os convidados presentes. O presidente da ADEMI falou rapidamente acerca da cadeia produtiva do ciclo da incorporação de um empreendimento imobiliário. Ressaltou que, para lançar um empreendimento na cidade, as empresas precisavam comprar um terreno, investir e, com isso, tinham uma exposição de caixa muito alta. A pessoa precisava ter uma capacidade muito alta para lançar um empreendimento, por isso que a região possuía poucas empresas com lançamentos imobiliários. Deste modo, reiterou que estavam ali para discutir como reduzir essa exposição de caixa. Ele explicou sobre o ciclo da venda até a entrada do dinheiro na conta, destacando que tal ação demorava até cinco meses, dependendo do pagamento do ITBI e do registro do imóvel. Por fim, o representante da ADEMI apresentou a ideia de que, na data da reunião, fosse discutida a possibilidade de ampliação do pagamento do ITBI, garantindo que não haveria inadimplência em tal pagamento. Com a palavra, o vereador **Lissandro Breval** questionou para que momento as empresas estavam pedindo pela geração do ITBI. Em resposta, o senhor **Henrique Medina** afirmou que o ideal seria poder pagar o ITBI após trinta dias da compra do terreno e, se possível, não vincular o pagamento do IPTU ao registro do imóvel. Assim, o pagamento se daria trinta dias após o registro. Após, com a palavra, o senhor **Germano Costa Andrade**, representante jurídico da ADEMI, reforçou que a temática devia ser levada com seriedade e destacou que estava de “portas abertas” para auxiliar na identificação, primeiramente, de possíveis falhas que existem no processo e que era, em seguida, necessário abrir as devidas concessões para que pudessem tomar notas e lidar, após, com as questões financeiras. O senhor **Henrique Medina** concordou com o que foi dito pelo orador anterior e complementou que a intenção da proposta era acabar com a insegurança jurídica, que, de acordo com ele,

Ata da Reunião da Frente Parlamentar de Apoio às Empresas do Mercado Imobiliário de Manaus - FAEMI, realizada no dia 18 de outubro de 2023.

vinha da própria lei municipal, como a Lei Ordinária 459/1998, que permite que os cartórios neguem a possibilidade de pagamento do ITBI após os trinta dias solicitados. O presidente da ADEMI destacou alguns dos artigos que compunham a lei, finalizando com a afirmação de que foram esses os dilemas encontrados e trazidos à Casa Legislativa. Após, o senhor **Douglas Akel**, diretor do Departamento de Tributação da SEMEF, recebeu a palavra e explicou a função dos tabeliães, sua relação com a geração de pagamento do ITBI e como a lei era aplicada naquele momento. O orador sugeriu que o valor de 1,9 da alíquota pudesse ser de alguma valia ao requerente, baseado no período de espera para a geração de pagamento do ITBI. Em resposta, o senhor **Henrique Medina** disse que a proposta apresentada se tratava de uma desoneração das leis nacionais, apenas caso o contribuinte manifestasse a opção de fazer o pagamento trinta dias após o registro. Além disso, um dos convidados afirmou que a SEMEF sempre atendeu o mercado imobiliário muito bem, entretanto, eles precisavam de um avanço rápido. Deste modo, ele sugeriu que fosse criada uma comissão para que, uma vez por semana, pudessem discutir o assunto para que chegassem onde queriam. Ademais, falou que a legislação deveria ser adequada à realidade que viviam naquele momento. Em seguida, a palavra foi passada para o senhor **Ewerton Ferreira**, superintendente da SINDUSCON, que acrescentou que o Sindicato se dispunha a discutir mais a fundo os pontos abordados a fim de facilitar o processo de pagamento sem prejudicar a arrecadação da prefeitura. Logo após, foi passada a palavra mais uma vez para o senhor **Douglas Akel**, que, ao tratar sobre o ITBI, abordou quais seriam os documentos que serviriam de base para fazer o registro. Ao se tratar de compra e venda, afirmou que o melhor seria a escritura; caso fosse o agente financeiro a realizar o registro, o melhor era que fosse feito na própria instituição financeira. Quem tivesse a fé pública para redigir o documento, no entanto, deveria recorrer ao cartório de notas ou a instituição bancária. O secretário **Clécio Freire** falou da luta severa para arrecadar 100 milhões. Sugeriu formar uma comissão para discutir semanalmente na SEMEF para saber as dores do setor e assumir o compromisso de sanear o mais rápido possível, mas não podia sair da reunião com algo definido sem ter impacto financeiro. Externou sua admiração pelos convidados, reforçando que a intenção era estreitar os caminhos. Além disso, reforçou que a prefeitura não tinha o interesse de prejudicar o setor e não iriam se omitir do debate. Afirmou querer construir em conjunto uma saída para as demandas do setor. Um dos secretários presentes disse que a preocupação era aumentar a receita para suprir as necessidades da prefeitura. Ademais, apresentou o crescimento da receita em 10% e afirmou que as despesas iam bem além. Afirmou que sua preocupação era atender o setor, visto que, atualmente, tiveram que levar o pessoal do IPTU para trabalhar no ITBI. Foi registrada a presença do presidente da Casa Legislativa, vereador **Caio André**. Após, a palavra foi passada para o Procurador do Município, senhor **Deniel Rodrigo**, que disse trazer o apoio irrestrito da Procuradoria como apoio jurídico da SEMEF. Ademais, afirmou que levaria a temática para o Dr. Rafael a fim de que pudessem digerir os assuntos abordados e tentarem identificar e solucionar o problema da melhor forma possível. Logo em seguida, foi passada a palavra para o vereador **Caio André**, que agradeceu a presença de todos e afirmou que toda sociedade manauara, junto com o Poder Público, estava imbuída em fazer da cidade um local melhor, com um ambiente empresarial onde o emprego e a renda fossem mais pujantes. Reiterou que estavam discutindo se a sugestão do senhor Germano Andrade não traria qualquer problema jurídico à SEMEF e o que deve



CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



Ata da Reunião da Frente Parlamentar de Apoio às Empresas do Mercado Imobiliário de Manaus - FAEMI, realizada no dia 18 de outubro de 2023.

ser dirimido pela PGM. O mais importante, destacou, era que todos estavam imbuídos com o mesmo sentimento, agora restava saber se a sugestão faria com que os cartórios sentissem a segurança necessária para atuar. De acordo com o parlamentar, por mais que a SEMEF e PGM entendessem que tinham segurança jurídica e um ambiente de melhor competitividade para os empresários gerarem renda, de nada iria valer se os cartórios não sentissem de igual forma essa segurança jurídica. Parabenizou a iniciativa do vereador Lissandro Breval e afirmou isso resguardava a SEMEF, a Câmara Municipal e a PGM. Finalizou dizendo que acreditava estarem no caminho certo, mas, acima de tudo, restava saber se a alteração sugerida faria com que alcançassem o que buscavam. Posteriormente, o vereador **Lissandro Breval** passou a palavra para o senhor **Henrique Medina**, que afirmou que o mercado imobiliário nunca esteve tão em evidência quanto naquele momento, principalmente com o relançamento do programa Minha Casa, Minha Vida, Amazonas Meu Lar etc. Comentou que estavam com a previsão de um volume muito maior criado por essas possibilidades com os subsídios da prefeitura e do governo. Falou, também, do quanto era importante deixar o ambiente de trabalho menos burocratizado e mais atrativo. O orador disse que era um ano muito propício para chamarem os cartórios, ANOREG para se prepararem para um momento histórico no mercado imobiliário do Amazonas, mas precisavam buscar formas de alcançar esse êxito. O vereador **Caio André** disse que o ponto principal era ter a possibilidade de um melhor ambiente de negócio. Afirmou que era, então, necessário, além do estudo da Procuradoria do Município para alteração da lei e da discussão da SEMEF, pudessem sair com uma reunião pré-agendada com a presença dos cartórios. Em seguida, o **presidente** comentou que o objetivo da FAEMI era criar um ambiente favorável para essa indústria que gera empregos. De acordo com o parlamentar, o setor imobiliário movimentava toda a economia. O trabalho da prefeitura, SEMEF, ADEMI era conhecer as dificuldades do setor, visto que se tratava de um ambiente extremamente injusto em relação às taxas e tributos. Disse que o objetivo era criar um ambiente de diálogo e realização. Por fim, agradeceu a ajuda de todo o jurídico da ADEMI, da SEMEF, do SINDUSCON, IMPLURB e da PGM. A palavra foi passada para o senhor **Frank do Carmo**, presidente do SINDUSCON, que parabenizou pela iniciativa e disse que o Amazonas está passando por um estudo com o intuito de melhorar e alavancar o mercado imobiliário. O **presidente**, após, sugeriu que a SEMEF ficasse à frente da discussão, com reuniões marcadas na Secretaria. Um dos convidados solicitou a indicação das pessoas que participaram da discussão, destacando as categorias que foram representadas. Solicitaram, também, para formalizar o grupo com pelo menos duas pessoas da ADEMI, SINDUSCON, PGM, SEMEF, SINOREG, ANOREG e IMPLURB. O **presidente** destacou que a PL 453/2023 está tramitando, e tem como intuito alterar o artigo 6º da Lei 459/1998. Em seguida, o vereador **Caio André** comentou que o PL ainda passaria por todas as comissões e, portanto, ocorreria paralelo às reuniões. O vereador **Lissandro Breval** informou que seria formalizado o grupo. Nada mais havendo a tratar, o **presidente** agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião às quinze horas e trinta e cinco minutos. E para que conste eu, *Juzy Carla Andrade* (Juzy Carla Andrade, Gerente de Apoio às Comissões), lavrei a presente Ata que depois de lida, discutida, votada e aprovada, foi assinada pelos membros presentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE
Manaus



Ata da Reunião da Frente Parlamentar de Apoio às Empresas do Mercado Imobiliário de Manaus - FAEMI, realizada no dia 18 de outubro de 2023.

Ver. Lissandro Breval (Avante)

Presidente da FAEMI

Ver. Caio André (PSC)

Membro Titular