



Maranhão:
Progetto d'investimento immobiliare



È noto a tutti come il **Brasile** rappresenti una delle grandi **economie emergenti**, caratterizzate da **tassi di crescita elevati** e relativamente stabili che innescano profonde **trasformazioni** nel Paese e nello stesso **tessuto sociale**.

Sono, invece, un po' meno note le sensibili differenze che caratterizzano le diverse **macro aree** del colosso sud americano per quel che riguarda sia il tasso di crescita che i mutamenti in atto nel **territorio** e nella **popolazione**.

Il **progetto di investimento** descritto nelle pagine che seguono riguarda, appunto, uno Stato che gode di un **tasso di crescita tra i più alti del Paese**, il che rappresenta il primo dei **punti di forza** dell'iniziativa.

Il **secondo punto di forza** è costituito dall'oggetto stesso dell'investimento, ossia la costruzione e la vendita di immobili civili destinati all'**edilizia popolare**. Il Governo federale brasiliano ha infatti lanciato nel 2009 un programma per **3 milioni** di abitazioni, cifra che si stima **superiore alle capacità stessa delle imprese locali**.

Il **terzo**, e più importante, **punto di forza** del progetto risiede nella composizione del **team** di lavoro, che può avvalersi di **professionisti italiani** profondamente radicati nel **territorio** e nella **società brasiliana** e di altri soggetti dotati comunque di grande **esperienza** e **capacità**.

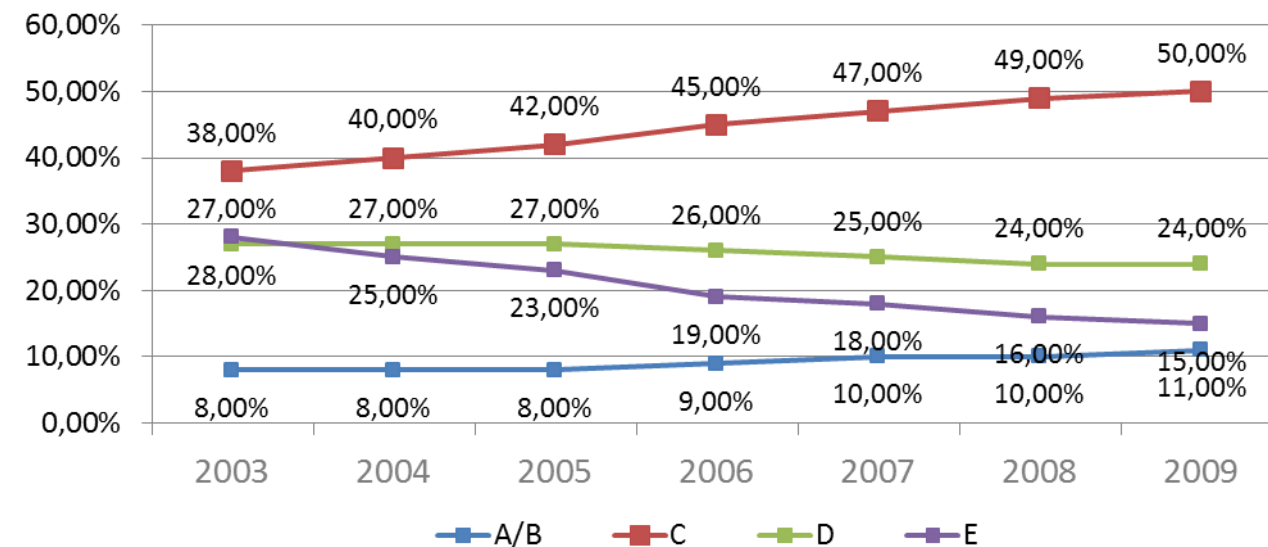
1. Il contesto socio-economico



1.1. La **crescita economica** del Maranhão è del **7% annuo**, vale a dire tra le maggiori dell'intero Brasile. Al boom economico del Maranhão contribuiscono:

- la nascita (nelle vicinanze della capitale Sao Luis) della più grande raffineria dell'intero Brasile
- l'ampliamento del porto di Itaqui (il secondo al mondo per profondità e conseguente facilità di manovra e di attracco in banchina di navi da carico di grandi dimensioni).

1.2. In tutto il Brasile, ma ciò è vero in particolare per gli stati del nord-est, è in atto l'emersione ed il consolidamento di un nuovo **ceto medio**, che gode di accesso al credito in virtù delle politiche sociali messe in atto dal Governo federale (cfr. Brochure Sistema Italia Brasile pag.78).



Classe sociale	Reddito Familiare (R\$)
A/B	6.745-5.174
C	5.174-1.200
D	1.200-571
E	751-0



2.1 Deficit di abitazioni e programma di **Edilizia Popolare** ¹

Il Governo federale brasiliano ha introdotto nel 2009 un programma per l' **edilizia popolare** denominato **Minha Casa Minha Vida (MCMV)**, coordinato dal Ministero della Pianificazione e seguito direttamente dal Ministero delle Città.

L'obiettivo è edificare un totale di 3 milioni di abitazioni (un milione di case nella prima tappa già conclusa) da destinare a famiglie brasiliane a basso reddito per la riqualificazione edilizia di tutto il territorio.

I 2 milioni di case che il programma MCMV ha annunciato per la seconda tappa si stima **superiore alle capacità delle industrie locali** e quindi potrebbero aprirsi **opportunità per le imprese straniere** interessate. Infatti il Ministero delle Città è aperto a ricevere proposte di moduli abitativi elaborate da imprese straniere a patto che questi siano in linea con requisiti di affidabilità, sostenibilità ambientale e risparmio energetico (cfr. iter procedurale pag. 76 della Brochure Sistema Italia Brasile).

2. Le opportunità del settore



2.2. Nel settore delle costruzioni si registra un **costo della manodopera** notevolmente basso.

La paga minima sindacale per un operaio edile qualificato si attesta infatti sulla cifra lorda di 1060 R\$ ca. (443 euro).

In Italia, ad esempio, il salario lordo di un muratore supera i 2300 euro (dei quali il lavoratore percepisce poco più della metà).

2.3. Il **regime fiscale** è particolarmente favorevole.

La materia fiscale riveste un ruolo chiave nel successo imprenditoriale e nelle decisioni di investimento in Brasile. La tassazione complessiva, per iniziative come quella proposta, incide sull'utile per il 30-32 %, tuttavia, sugli utili delle società immobiliari che vengano reinvestiti entro 180 giorni dalla vendita non è prevista alcuna tassazione.

3.-L'iniziativa

Alla luce dei dati che precedono e delle evidenti opportunità che ne emergono, si propone un investimento nel settore dell'edilizia popolare tramite la costituzione di una società di investitori che partecipino a progetti specifici a fianco di una consolidata impresa di costruzione brasiliana.

MINHA CASA MINHA VIDA

N.B.: Nella parte in cui tratta dei <mutui agevolati> per persone del ceto medio-basso

**CAIXA ECONÔMICA
FEDERAL (Istituzione
Bancaria preposta de iure)**

```
graph TD; A[CAIXA ECONÔMICA FEDERAL (Istituzione Bancaria preposta de iure)] --- B[Impresa locale é proprietaria di um terreno e delle abitazioni popolari che saranno ivi costruite]; A --- C[Gli acquirenti si rivolgono all'impresa costruttrice ed alla Caixa per l'avvio della pratica di finanziamento]; A --- D[La Caixa effettua sopralluoghi in loco per la valutazione economica del mutuo da erogare (DI SOLITO TRENTENNALI) in riferimento alla costruzione realizzata];
```

**Impresa locale é
proprietaria di um terreno
e delle abitazioni popolari
che saranno ivi costruite**

**Gli acquirenti si rivolgono
all'impresa costruttrice ed
alla Caixa per l'avvio della
pratica di finanziamento**

**La Caixa effettua sopralluoghi in
loco per la valutazione
economica del mutuo da
erogare (DI SOLITO
TRENTENNALI) in riferimento
alla costruzione realizzata**

La Caixa effettua sopralluoghi in loco per la valutazione economica del mutuo da erogare (DI SOLITO TRENTENNALI) in riferimento alla costruzione realizzata

Normalmente, l'Impresa di costruzione richiede alla Caixa un sopralluogo preventivo per avere un'idea "precisa" del valore dell'immobile che sarà costruito e finanziato dalla Banca suddetta

La Banca approva il mutuo e deposita il corrispettivo della vendita sul c/c bancario dell'impresa di costruzione (venditore)

Tutti i rapporti giuridici a questo punto sono esauriti

L'Impresa di costruzione NON É responsabile per l'eventuale insolvenza dell'acquirente nei confronti della banca

ELEMENTI di valutazione circa il PROGETTO MINHA CASA MINHA VIDA

- Non esistono parametri vincolanti per le costruzioni popolari
- Necessità del kit completo dei progetti (architettonico, sanitario, acqua, calcolo strutturale)
- Necessità di documentazione legale completa del terreno (titolo di proprietà, catasto ecc.)
- Le abitazioni POSSONO essere comprate sulla carta e già finanziate dalla Caixa Economica Federale sino alla fine della costruzione. In questo caso, il costruttore già riceve un lucro dai pagamenti mensili della Banca, seppure ancora parziale e pertanto parzialmente soddisfacente.
- Terminate le costruzioni (nel caso di vendita su carta o a costruzione ultimata), il costruttore riceve un lucro di circa il 40%
- **Importante**: in tale progetto per avere un buon lucro é fondamentale costruire molte unità abitative.