

Reunião Comitê Jurídico 10/10/2013

Principais pontos discutidos em reunião do Comitê Jurídico de 10/10 último, com presenças de Maria Fernanda M. Souza Maia (MRV), Dan Suguio (Even), Rubens Marin (Brookfield), Adriano Abbud (Cyrela), Daniel Brummer Amaral (CCDI), Natalia Pires e Livia Verrastro (PDG), Euclydes Bastos Branco Junior (HM), Tatiana Villela (Trisul), Fernanda Licarião, Erika Ferragônia, Bruno Cabrini, Crystiane Luders e Cristiane Sampaio (Tecnisa), Thiago Amaral (Rossi), Ana Carolina Medina e Laercio Lampiasi (Gafisa), Renato Ventura e Alex. Peters (Abrainc). Local: Tecnisa- agradecemos novamente à empresa por sua hospitalidade.

Pontos discutidos na apresentação anexa. Destaques abaixo:

Modelo de Vendas - Corretagem Apartada – pg. 1 a 5. Ampla discussão, com definição de texto abaixo após troca de ideias com escritório BMA, em linha com os princípios de defesa da concorrência priorizados pela ABRAINC, texto este levado à reunião do Conselho Deliberativo de 11/10*.

1 - Os Comitês Jurídico e de Incorporação da ABRAINC submetem à análise do Conselho Deliberativo o seguinte Esclarecimento aos Associados e Proposta de Acompanhamento referente à comissão devida aos corretores em razão da atividade de intermediação de vendas de imóveis comercializados na planta. A presente nota leva em consideração que:

a. A atividade de intermediação imobiliária, prevista no arts. 722 a 729 do Código Civil, pressupõe imparcialidade, autonomia e isenção;
b. A remuneração desta atividade, por vezes praticada pelas incorporadoras sob a forma “apartada”, ou seja, diretamente pelo comprador do imóvel, aliado a outras práticas derivadas, tem trazido insegurança jurídica em razão rejeições por parte dos clientes, questionamentos e ações diversas por parte do Min. Público e do Poder Judiciário, criando uma imagem e reputação negativas para as incorporadoras e também para as imobiliárias e seus profissionais. Como exemplos dos questionamentos e cerceamentos encontrados, mencionamos a Portaria No- 542, de 23/11/2011, do Ministério das Cidades e a Lei Estadual Nº 6378 de 02/01/2013 (Rio de Janeiro).

2 - Considerados todos estes elementos, parece-nos ser o caso de acompanhar monitorar e aprofundar o entendimento sobre situação, tendo em vista a importância de proteger institucionalmente a imagem do setor.

3 - Nesse sentido, propõe-se a emissão de uma Nota de Esclarecimento aos Associados e Proposta de Acompanhamento aos Associados no sentido de que sejam indicadas as consequências práticas encontradas na prática de pagamento da corretagem diretamente pelo comprador de imóveis na planta e a necessidade de acompanhamento do assunto pela Associação para eventual avaliação de medidas futuras que possam ser úteis em prol de uma nova configuração de relacionamento incorporadora – imobiliária - corretores.

4 - Em decorrência de tal postura, cada a incorporadora informaria periodicamente à Associação, a partir de em janeiro de 2014, de forma sigilosa e que só seria divulgada

pela ABRAINC de forma consolidada, a sua forma de operar em relação a esse aspecto, indicando o percentual periódico de unidades lançadas, mês a mês, nas quais se incluiu a responsabilidade pelo pagamento dos corretores à incorporadora de forma expressa em seus contratos. Em nenhuma hipótese a ABRAINC permitirá que uma Associada tenha acesso a informações das demais, nem tampouco influenciará qualquer posicionamento das Associadas, que definirão, isolada e individualmente, como lidarão com o assunto.

5 – Por meio do acompanhamento da atuação das Associadas, a ABRAINC conhecerá melhor o mercado e poderá eventualmente sugerir próximas etapas nesta discussão.

Próximos passos:

- Contratação do escritório BMA para assessorar ABRAINC e zelar por ações absolutamente alinhadas com a defesa da concorrência, conforme aprovações do Comitê Jurídico e de Incorporação.
- Em reunião do Conselho Deliberativo, definida reunião com Imobiliárias, com ajuda do Secovi, para exposição de problema percebido pelas Incorporadoras. Eventuais ações e negociações com imobiliárias serão entabuladas por cada empresa de forma independente.
- Manutenção de apoio aos aperfeiçoamentos em curso: Formalização via Corretores Associados e/ou Formalização via Simples/Corretores como Microempreendedores.

Princípios ABRAINC – pg 8 e 9

- **Princípios** na elencados na página 8 e 9 aprovados por todos. Com a ajuda do Comitê de Responsabilidade Social ajustaremos o texto, buscando se manter sua simplicidade e objetividade.
- Anexa apresentação do escritório Barbosa, Mussnich e Aragão sobre Associações e Defesa de Concorrência. Apresentação e discussão das 11h às 12:30h – agradecemos Bárbara Rosenberg, do escritório, por sua atenção e esclarecimentos.

Encontros com Magistratura – pg 9

- SECOVI: ok para grupo ABRAINC que ajude na definição de temas e incremento da participação do Judiciário: Maria Fernanda (MRV), Rubens Marin (Brookfield), Crystiane Luders (Tecnisa), Ana Maria Medina (Gafisa), A. Fregonesi (OR). Buscaremos acesso à organização (Pres. Cláudio Bernardes) via Conselho Jurídico (com ajuda de Rubens Marin) e Celso Petrucci (RV). Link para o próximo encontro, nesta **6ª-feira, 18/10, 10h**, na Escola Paulista de Magistratura : <http://emkt.secovi.com.br/emkt/tracer/?1,1632680,b8d2abf8,bf00> (agradecemos Rubens Marin pelo envio - nossa presença seria importante para as contribuições para os próximos eventos).
- Anexo material preliminar de VII Congresso de Direito Imobiliário e Registral no RJ (11 e 12 de novembro) conforme envio de Ana Medina, a quem agradecemos.

CADE - SPEs e empreendimentos – pg 10 - buscar *fast-track*. Devemos nos preparar com proposta operacional sobre este *fast-track* para efetividade de qualquer contato

com o CADE. BMA vai verificar possível aproximação ao Adjunto/Superintendente. Grupo que indicou interesse no assunto - Maria Fernanda (MRV), Adriano Abbud (Cyrela), Rubens Marin (Brookfield), Megumi Inoue (Rossi) deverá continuar a acompanhá-lo para definição de sugestão concreta a respeito.

Assessibilidade – pg 10 - não há por ora convencimento sobre efetividade de Parecer. Alteração legislativa, se possível, mais efetiva. Acompanharemos assunto com CBIC para encaminhamento.

RET 4% para estoque vendido após conclusão da obra – pg 11

1 – Se possível, conversa com Receita com CBIC/Secovi

2 – Com isso, definição de encaminhamento e possível preparação de material para apresentação.

Relações de Trabalho

- **Atualizações e debate sobre PL 4330.** Continuidade nas conversas com CNI/CBIC
- **MRV** –evento SINDUSCON MG e distribuição de um Manual para a contratação de empreiteiros. Averiguaremos iniciativa semelhante com Sinduscon SP.
- **NR 18** – Acompanhamento com CBIC por parte de José Luiz Esteves, a quem agradecemos – anexos relatório preliminar e Relatório da 2ª reunião de revisão.
- **Quotas – PCD.** Relatada discussão no Comitê de RH com Demarest referente à bem sucedida ação por adequação das quotas pela Swissport de acordo com periculosidade das funções. Buscaremos acesso a Sinduscon SP para discutir o assunto.

Cadastro Positivo – Serasa propõe reunião na próxima semana de seu Diretor com tomadores de decisão. Prazo de definição de 15/10 deverá ser estendido

Cartórios –pgs 15 a 18

- Registro Eletrônico/Cartórios- Grupo de acompanhamento – ARISP e empresas.
- **Check-lists PF e Incorporação** – pgs 17 e 18 – **pedimos comentários até 18/10 para envio à CBIC e encaminhamento à ARISP e posteriormente CNJ**
- Individualização/desmembramentos- Fichas Auxiliares ou Complementares - matrículas individualizadas permitindo repasse antecipado - Aplicativo para aceleração de matrículas na hora do repasse. Aplicativo desenvolvido, com teste/grupo de trabalho, programado para próximo 17/10. Evento a ser agendado com incorporadores

Participação/Representação ABRAINC junto à ADEMI-RJ – reiterado pedido de representantes da ABRAINC para as reuniões jurídicas da Entidade. **Rossi e Brookfield se disponibilizaram já na última reunião a enviar indicações de nomes para este fim, assim que isto seja possível.**

Terrenos da Marinha – Gafisa definirá possível envio de contribuição, se confirmada sua adequação.

COAF—Combinado que empresas levantem recomendações/impactos à medida que ocorram.

Próxima reunião do Comitê Jurídico: 14/11, 5a-feira às 9h na Tecnisa.

Fico à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,

Renato Ventura

*Na própria reunião e em contatos no mesmo dia com seus executivos, Gafisa indica que analisa modelos de venda e seus impactos, com posicionamento assim que possível.

- *Renato Ventura*