

ATA DE REUNIÃO COMITÊ NEGÓCIO IMOBILIÁRIO

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS

CNPJ/MF Nº 18.098.682/0001-82

Data: 28 de Janeiro de 2016.

Horário: 13:00h às 15:00h.

Local: Tecnisa, Av. Brig. Faria Lima, 3477, 4º andar.

Presentes: Meyer Nigri (Tecnisa), Antonio Setin (Setin), Rafael Novellino (Cyrela), Sandro Gamba (Gafisa), Bira Freitas (Brookfield), Paulo Melo (Odebrecht), Renato Ventura, Jairo Klepacz, Luiz França, Luiz Fernando e Vladimir Iszlaji (Abrainc). Como convidado Joseph Nigri (Tecnisa)

Pauta

1. **Distratos**
2. **Uso dos recursos do FGTS fora do SFH**
3. **Atualizações Registro Eletrônico**
4. **CVM – condo-hotéis**
5. **Licenciamentos, Lei de Zoneamento**
 - Lei de Zoneamento, Candidatos a Prefeito
 - Áreas contaminadas, CETESB, insegurança jurídica
 - Proposta revisão Lei PGT, Revisão OUC Água Branca

1. Distratos - Regulação, Judiciário, Modelos

PL em discussão com Executivo e Legislativo:

Contraproposta do Min. Justiça:

- Base da proposta: análise das decisões judiciais sobre distratos
- Retenção de 20% dos valores pagos
- 180 dias para pagar corrigidos pelo índice do contrato

Posicionamento do Comitê por não aceitar o que foi apresentado e preparar nova contraproposta a ser reapresentada ao Min. Justiça e SENACON:

- Bases da proposta:
 - Desconstruir base da proposta do SENACON – mostrar desequilíbrio gerado pelas decisões do judiciário e risco sistêmico.
 - Defesa dos consumidores que permanecem no empreendimento
- Retenção de até 10% do valor de contrato; ou
- Retenção de 5% do valor de contrato + 25% dos valores pagos;
- Segue em anexo apresentação para o Min. da Fazenda e SENACON com detalhamento da proposta.

Diferenciação entre investidor e consumidor – Paulo Melo, a quem agradecemos se dispôs a disponibilizar decisão favorável em caso da OR. Quando recebermos, enviaremos a todos do Comitê

Venda com Alienação Fiduciária:

Grupo de trabalho desenvolvendo modelo focado em vendas com quitação de saldo devedor ao final da obra e vendas com repasse na planta

Proposto no Comitê elevar o GT a uma Mesa de Trabalho convidando a cúpula das empresas mais representativas para participação – proposta altera a forma de comercialização, este movimento é visto como necessário para se conseguir efetividade em uma futura implantação. Proposta será levada ao Conselho Administrativo para validação e definição de nomes

Proposta Comercial Melhim Chalhub:

Repassada proposta comercial para desenvolvimento dos trabalhos sobre distratos validada pelo Comitê. Entraremos em contato com Melhim para solicitar uma proposta fechada para participações em reuniões fora do RJ.

Funding:

Levar proposta ao Min. Fazenda sobre sistema misto para financiamento ao cliente: SAC + Price

2. Uso dos recursos do FGTS fora do SFH

Parecer de Sergio Odilon com indicação positiva – não existe vinculação da utilização dos recursos do FGTS à financiamento com recursos da poupança.

Posicionamento do Comitê favorável a levar o tema ao Min. da Fazenda. No entanto tema será levado ao CA para discussão e definição de posicionamento institucional

Proposta de alteração das regras de utilização da Carteira Hipotecária dos atuais 80%/20% para 70%/30%

Proposta aprovada pelo Comitê no entanto tema será levado ao CA para discussão e posicionamento institucional

3. Atualizações Registro Eletrônico

CETIP realizando mensageria:

- Recebe contratos impressos dos bancos ou incorporadoras
- Realiza digitalização dos contratos e conversão para o meio digital conforme sistemas de cartórios – sistema ARISP funcional em São Paulo

Reuniões com CETIP – pilotos já realizados

Custo R\$ 350 para clientes e R\$65/contrato para incorporadoras e bancos

Flauzilino: operador nacional facilitaria implantação a partir de sistema único. Proposta deverá ser levada ao Min. da Fazenda

4. CVM – condo-hotéis

Aguardaremos conversa de JK na Mesa de Trabalho com Min. Fazenda em 2/2 para agendamento de reunião com CVM para semana de 15/02.

- Participantes da reunião com CVM: Meyer Nigri, Antonio Setin e Bira Freitas.

Antonio Setin, a quem agradecemos, enviará material preparado por Paulo Aragão para apreciação do Comitê. Quando recebermos, enviaremos a todos.
Em anexo encaminhamos proposta de Projeto de Lei desenvolvida por Rodrigo Bicalho definindo a questão. Solicitamos comentários até o final do dia de hoje.

5. Licenciamentos, Lei de Zoneamento

Posicionamento Projeto de Lei do Zoneamento de São Paulo

Definido no Comitê pelo posicionamento da Abrainc.

Reunião 2/2 com Secovi-SP, Fiabci e Sinduscon-SP para avaliação de posicionamento conjunto e definição de estratégia

Apresentada proposta de evento com Arq.Futuro com custo de R\$80 mil, aprovada pelo Comitê. Em anexo segue proposta completa para informação.

Indicado pelo Comitê importância do evento com Arq.Futuro, com posicionamento de outras entidades sobre o PL. Proposta também já foi aprovada pelo CA e estamos avançando em seu encaminhamento. Na reunião de 2/2, será avaliado custeio com as outras entidades.

Posicionamento em jornais de grande circulação não será realizado neste momento.

Aguardaremos definições da reunião com entidades em 2/2.

Candidatos a Prefeito

Definido pelo Comitê a importância de uma agenda com candidatos às prefeituras de São Paulo e Rio de Janeiro de forma a defender a inclusão de pontos importantes para o setor em seus planos de governo.

Em anexo segue apresentação sobre burocracia e seus impactos nas administrações das prefeituras de São Paulo e Rio de Janeiro e pontos de melhoria, para comentários até 5ª-feira, 4/2.

Áreas contaminadas, CETESB, insegurança jurídica

Insegurança jurídica gerada por questionamentos do MP sobre projetos licenciados na CETESB. Discussões mantidas com coordenadoria do Departamento de Áreas Contaminadas da CETESB e Secretaria de Estado do Meio Ambiente (Patricia Iglecias e Lutti):

- Proposta de revisão de fluxo atendendo aos questionamentos do MP em função da segurança para os compradores.
- Proposta de seguro pós habite-se para eventuais casos de Rebound – para baratear custos de seguro, analisaremos proposta de seguro setorial para projetos em áreas contaminadas e fora delas. Avançaremos nas conversas com CBIC para proposta de desenho deste seguro com GT Meio Ambiente e Áreas Contaminadas

Proposta de evento com MP, Judiciário, CETESB e Sec. Estado do Meio Ambiente para discutir a segurança jurídica de se empreender em Áreas Contaminadas. A questão também será levada ao Comitê Jurídico para apreciação.

Proposta revisão Lei PGT

Discutida proposta sobre simplificação legal.

Os principais pontos da proposta foram abordados:

- simplificação no processo de licenciamento

- criação de uma contrapartida para todos os empreendimentos.

O Comitê ainda não chegou a um posicionamento sobre o tema que deverá ser abordado na próxima reunião

Revisão OUC Água Branca

Proposta de contratação de estudo para revisão de valores de CEPAC e possíveis melhorias na Lei da Operação Urbana.

Como definido neste Comitê, proposta foi levada ao Secovi-SP que preferiu a levar o tema ao Prefeito antes de definir qualquer avanço.

Continuaremos acompanhando a questão com o Secovi-SP para seu encaminhamento.