

## Ata Comitê de Incorporação - 07/05

Prezados,

Participaram do Comitê de Incorporação: Jaime Flechtman (Cyrela), Joseph Nigri (Tecnisa), Marcelo Mascagni (Brookfield), Marta Penna, Rodrigo Lucas e Guilherme Carlini (Gafisa), Nick Dagan (Esser), Luiz Fernando (LFM), Renato Ventura, Fabio Barbagallo e Vladimir Iszlaji (Abrainc).

Abaixo os assuntos discutidos:

### Distratos – pg. 15

**PL 1220/15 – Celso Russomano – retenção de 10%, devolução em 30 dias com juros de 1% e correção de todas as parcelas, direito de distrato unilateral pelo comprador. Mesmo com eventual retirada do PL, há ainda a possibilidade de retomada de sua discussão – assim, importante avançarmos na construção de nossas propostas. Abaixo pontos consolidados com as discussões durante a reunião, para considerações e comentários até a **próxima 5ª-feira, 14/5**:**

- **Distrato unilateral por ambas as partes** (e não só pelos Adquirentes, conforme PL)
- **Em caso de Distrato por parte do cliente, ou por parte da incorporadora com clientes inadimplentes, a incorporadora poderá a seu critério:**
  - o **Não devolução de Corretagem**
  - o **Realizar a devolução dos valores sem juros/ correção e com retenções** (não incidirão sobre os valores a serem devolvidos nem juros nem correção monetária. Serão retidos custos incorridos no processo de venda e manutenção do contrato)
  - o **Realizar a retenção de até 6% de gastos com publicidade e propaganda**
  - o **Sugestão de constar em contrato uma declaração para que fim é a aquisição** (Declaração visa separar o investidor do futuro morador, oferecendo vantagens e penalidades de acordo com o perfil do adquirente):
    - Investimento – s/ taxa de cessão + maior retenção no distrato
    - Moradia – c/ taxa de cessão + menor retenção no distrato
  - o **Faixas de percentuais de retenção em função do montante pago pelo adquirente, a serem aplicados após descontos listados acima.**
    - Exemplo - declaração p/ moradia: faixas de 25% a 10% retidos de maneira proporcional pela variação de 15% a 30% do valor da alienação efetivamente pagos pelo adquirente (% de retenção escalonados p/ premiar maiores desembolsos)
    - Exemplo - declaração p/ investimento: faixas de 50% a 35% retidos de maneira proporcional pela variação de 25% a 40% do valor da alienação

efetivamente pagos pelo adquirente(% de retenção mais elevados para desincentivo à opção)

#### **Audiência pública na CDC - 4ª-feira 13/5 às 10h - Câmara de Deputados - eventuais abusos nos contratos**

- Conforme discutido em Reunião de Diretoria da Abrainc, não deveremos aceitar o convite para participação neste encontro.

#### **Modelo de Vendas – pg. 12**

- O papel da ABRAINC: promover discussões e esclarecimentos, sem recomendações nem definições
- Empresas - inclinação pela corretagem incluída no preço (procedimento a ser adotado por empresas do Rio de Janeiro e outros players importantes)
- Aperfeiçoamentos nas questões trabalhistas apontadas estão em curso (JK)
- **Próximos passos**
  - o GT com Conselho Jurídico e outros representantes de algumas empresas
    - TJ - Alternativa: macro-jurisdição - Associação Nacional de Magistrados Estaduais.
    - MP - Envolvimento empresa a empresa para pacificação da questão
  - o Workshop para discussões e esclarecimentos dos aperfeiçoamentos nas questões trabalhistas nas próximas semanas

#### **Funding – pg. 7**

- Redução do Compulsório p/10%
- LCIs: Isenção de IR com garantia de uso para Fin. imobiliário
- FGTS – PL Eduardo cunha aumento da rentabilidade de 3% p/ 6%
  - o Proposta Dividir rentabilidade Trabalhador/ MCMV

#### **Registro Eletrônico – pg. 11**

- Poucos avanços na proposta de Registro Eletrônico da ARISP, que contaria com participação da CETIP - resistências à provisão pela solução em nível nacional.

- Reunião com provedor de Registro Eletrônico de forma mais particular, de cartório em cartório - Portal de Documentos, nos apresentado inicialmente por MRV e aproximação viabilizada por França
- No Comitê Financeiro discutiremos encaminhamentos e disponibilidade de pilotos pelas empresas.

#### **Burocracia e Licenciamentos – a partir da pg. 19:**

#### **Caso Parque Augusta – agradecemos a Jaime Flechtman da Cyrela pelo importante relato.**

- Insegurança jurídica causada pelo MP
  - o Conscientização do MP insuficiente
  - o Novos questionamentos por novos promotores
- Trabalho com foco em informar o Judiciário
  - o Encontros com Magistrados – Associação Nacional de Magistrados Estaduais
  - o Esclarecimento do judiciário quanto às questões do setor e legislação urbana
  - o Apresentação do Guia O Ciclo da Incorporação Imobiliária quando finalizado
  - o Acompanhamento de trabalho cause para definição de atuação mais adequada nestes casos, frequentes e disseminados.

#### **Prefeitura da São Paulo**

#### **PDE: Decreto de Regulamentação. Em parceria com Secovi**

- Publicado em 30/4/2015 – Decreto completo em anexo
- Até publicação processos parados por falta de definições de aplicação da Lei
- Com a publicação, manter acompanhamento com as empresas nos próximos comitês para avaliação de efetividade do decreto e possíveis futuras providências.

#### **LPUOS – nova minuta revisada disponibilizada. Em Parceria com Secovi**

- Pontos críticos: limite de área de terreno de 15.000m<sup>2</sup>, definições de áreas computáveis e limites de gabaritos fora dos eixos.
- SECOVI enviou carta a PMSP solicitando alteração - posicionamento Abrainc de apoio. Aguardando disponibilização de nova minuta

**Publicada PORTARIA Nº 56/SEHAB.G/2015** – normas para cooperação SEHAB e empresas p/ MCMV/FAR – Portaria em anexo

**SMT – Proposta de minuta de alteração da Lei de PGT entregue ao Secretário Gilmar Tatto.**

- Carta de defesa e argumentação para alteração de forma de cálculo de contrapartida para valor/vaga. Principais pontos:
  - o Todo empreendimento c/ vagas de garagem=PGT
  - o Desvinculação Área Construída e Nº de vagas
  - o Não obrigatoriedade de vagas
  - o Valor/Vaga proposto:  $1,45 * CUB$  - Reunião de dados para comprovação de eficácia do valor proposto. Solicitamos às empresas que se dispuserem a fornecer os dados dos Empreendimentos PGT, preenchendo a tabela em anexo até 2ª-feira, 18/5.
  - o Proposta será levada à reunião da VPALUM do Secovi nesta 4ª-feira, 13/5.

**Desalojamento de teatros de rua para incorporação:**

- Reunião Abrainc e Abrasce – Abrasce nos colocará em contato com seu setor jurídico, responsável por este tema, para buscarmos as sinergias quanto aos incentivos a teatros e soluções para o desalojamento de teatros de rua

**Lei Operação Urbana Água Branca** – Aprovada em 2014 com valor de CEPAC muito acima do viável para o mercado, e com inconsistências na aplicação de alguns parâmetros

- Proposta de revisão da Lei contemplando a revisão do valor do CEPAC e resolvendo pontos conflitantes e mal calibrados na legislação
- Formaremos Grupo de Trabalho na Abrainc para levar questão junto com Secovi-SP: **Solicitamos até o final desta semana a manifestação das empresas que se dispõe a participar de GT sobre o tema.**

**CETESB**

- Revisão do Decreto 59.263 – aguardando contato com Secretaria Patricia Iglecias para apresentação. Cyrela nos dará retorno a respeito – agradecemos Cláudio Carvalho pela ajuda.
- Sistema de informação e gestão de áreas contaminadas – aguardando Orçamento Schlumberger para então contatar possíveis parceiros para custeio
- Decisão de Diretoria em elaboração. Próxima reunião para apresentação do texto em Jun/2015. Principais pontos na pg. 27

## **AES ELETROPAULO**

- Acompanhamento Fluxo e Operações – **próx. reunião jun/15**
- Exigência das Subestações para empreendimentos que consomem >2.500 MW:
  - o Escritório de advocacia DGCGT: contratada análise da regulação legal com foco na coparticipação.
  - o Aguardando relatório para definição de estratégia – **prazo para recebimento 6ª-feira 15/5**

## **Outras Atualizações – pg. 5:**

### **Guia O Ciclo da Incorporação Imobiliária**

- Lançamento em evento de aniversário de 2 anos da Abrainc em Jun/2015
- Trabalho junto ao Judiciário, MPs e formadores de opinião

## **PL Acessibilidade – Relator Senador Romário – Contato via LF e JK**

**Prazos de Garantia CEF – Propostas enviadas. Próximo Workshop na 3ª-feira, dia 19/5.**

Atenciosamente,

Vladimir Iszlaji  
[vladimir@abrainc.org.br](mailto:vladimir@abrainc.org.br)  
Tel: 55 11 2737-1400  
[www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br)