

Comitê Jurídico
ABRAIN
11/07/2013

Pauta

Das 9h às 10h: grupos de trabalho - atualizações

- Modelo de Vendas – definições de recomendações do Comitê Jurídico
- Normas de Desempenho – preparação das empresas – reunião 23/7
- Terceirização – atualizações, NR 18
- Defesa da Concorrência

Das 10h às 11h - outros assuntos

- Seminários Judiciário
- Cadastro Positivo – atualização
- Modelo de Negócios – incorporação – propostas
- Outras atualizações: cartórios, desoneração da Folha, legislação atrasos

1 - Modelo de Vendas (com Comitê de Incorporação)

Corretagem apartada

- Base de cálculo – tabela de vendas, impostos
- Repasse: comprometimento de renda
- Distratos – restituição dos valores não incluem comissão
- Distanciamento de demandas trabalhistas; devoluções pelas imobiliárias

Contratação imobiliária/corretor

- Consistência (escolha do comprador, função do corretor)
- Entendimentos Procon/Judiciário/Midia
- Maior controle sobre informações e responsabilidade
- Maior controle sobre pagamentos dos impostos por corretores/imobiliárias
- Maior dificuldade para buscar recursos ou compensação nas ações por devolução
- Menor provisionamento e despesas de acompanhamento judicial
- Repasse: negativação de cheques não compensados para corretores

Comitê Jurídico – corroboração em 11/7

- Material a ser produzido com ajuda de Rubens Marin (Brookfield)
- Análise da tese da Corretagem Apartada sob ponto de vista jurídico
- Encaminhamento para o Comitê de Incorporação

Corretagem Apartada - Resumo

Ponto de vista	A corretagem apartada:	Alertas/questões
Jurídico	Tem defesa técnica-jurídica muito fraca.	A realidade dos stands impede uso das teorias: (a) do direito de escolha do corretor pelos clientes e (b) da autonomia dos corretores.
Fiscal	Reduz preço dos imóveis no valor da corretagem gerando: (a) menor pagamento de Pis/Cofins; (b) menor valor de devolução ao cliente em caso de distratos.	O valor do aumento da carga tributária é realmente considerável? Qual o valor dos honorários de advogados, custas e condenações (de devolução em dobro da comissões) pagos pelas incorporadoras?
Contencioso	Aumenta o número de ações judiciais contra empresa. Cliente tem certeza do recebimento da corretagem e aproveita para fazer outras solicitações.	Verificar o contencioso das empresas para checar se estes efeitos tem ocorrido.
Financiamento	Viabiliza empreendimentos no programa MCMV em melhores margens.	CEF já se pronunciou contra esta prática e Lei Estadual no RJ também.
Comercial	Corretagem apartada mantém o modelo de negócios solicitado pelas empresas de venda, bem como os valores atuais de corretagem praticados.	O valor da corretagem pago é adequado para cobrir os riscos e contingências assumidas? Existe a possibilidade de negociação para as empresas de venda devolverem os valores a que as incorporadoras são condenadas?
Reputação	Traz para as incorporadoras a suspeita de práticas abusivas ao consumidor gerando indisposição com: Clientes, Procons, Ministério Público, Poder Judiciário e mais recentemente Receita Federal.	Avaliar os riscos de imagem às empresas e ao setor.

2 - Normas de Desempenho

Plano de trabalho - proposta a ser levada à reunião do CD de 2 de agosto:

Reunião 23/7 com participação de áreas técnicas, a serem chamadas pelos representantes jurídicos deste Grupo.

Empresas - levantamento interno - ordenação e providências necessárias

- Contratos com projetistas, que já impactariam projetos com exigência de ND (protocolo prefeitura a partir de 19 de julho)
- PVC e Convenções de Condomínio – a serem firmados nas semanas posteriores a entrada em vigor das NDs e sua relação com Memoriais Descritivos
- Manuais dos Proprietários e Síndicos – revisão a ser acompanhada junto a CBIC e outras entidades
- Planos de manutenção

Para se avançar

- Aprofundamento das definições acima
- Agenda de acompanhamento –manuais e Lei a respeito (detalhando conceitos de vida útil e garantias)

3- Relações de Trabalho (com Comitê de RH)

Terceirização – acompanhamento, recomendações sobre gestão, MPT

- **Recrudescimento na fiscalização**
- **Comunicação CBIC – GAP/Min. Fazenda/Min. Pequenas Empresas**
- **Mesa Nacional – terceirização vs. representação nacional**
- **PL 4330** - Votação na CCJ – Congresso – nova votação 9/9
- Manifesto Terceirização – apoio ABRAINC (Comitê de Comunicação – 3/7)
- Envolvimento outras OABs e outros órgãos
- FIESP estágio de discussões do PL 4330 – debates sobre melhor momento

Trabalho FGV – Brookfield – Luiz Fernando Moura

- **Ajuste de proposta, eliminando sobre posição com estudo FGV-SP**
- ***Turn-over /especialização***: efeito negativo se proibição - FGV (Brookfield)
- **Indicativos numéricos** sobre precarização ou não do trabalho

MPT – nova Nota Técnica em elaboração – prazo final - início de julho

- Importante contribuição das empresas para sua elaboração
- Sinduscon SP – Haruo à disposição
- Encaminhamento/sugestões?

Estudo FGV – Terceirização - Brookfield

Proposta FGV – Importância Socioeconômica da Terceirização na Construção Civil

1ª Etapa - Terceirização no setor (analítico, não quantificável)

2ª Etapa – Impacto econômico da cadeia construção civil (numérico, quantificável)

3ª Etapa – Importância social/externalidades do setor (analítico, não quantificável).

Valor R\$ 720 mil – ver de conjugação com outros trabalhos aprovados

- FGV – SP – impacto impostos/empregos – desoneração
- Booz/MBC – gargalos na incorporação

Verificar possibilidade de inclusão de:

- Foco no imobiliário (em vez de construção civil como um todo)
- *Turn-over* /especialização: efeito negativo se proibição. Indicativos numéricos
- Precarização do trabalho - CUT: RAIS 2009 (Terceirização: + acidentes, < tempo de trabalho, > jornadas, < salários)
- Eliminar sobreposição sobre estudo FGV-SP – impacto do setor – impostos e empregos

Discussão sobre ajustes - Luiz Fernando Moura - Brookfield

3- Relações de Trabalho (com Comitê de RH)

NR 18 – Acompanhamento com CBIC –

- José Luiz Esteves - comissão CBIC –comparação/alterações
- Revisão da NR-18 - Portaria 383 de 21 maio 2013 – 60 dias para revisão
- Disponibilizada comparação de alterações previstas pelas alterações na NR 18 por José Luiz Esteves, que acompanha grupos de trabalho. Jose Luiz se dispôs a nos trazer pontos para intervenção/ação mais direta da ABRAINCA quando cabível

Condições similares ao trabalho escravo

- Aperfeiçoamentos legais e mobilização
 - Aperfeiçoamento da Port. Interministerial 02, de 2011; PL 3842/2012 – Dep. Moreira Mendes – PSD/RO
- Esclarecimentos ao poder público
- MPT – Teoria do Domínio do Fato

4 - Defesa da Concorrência

Controle das regras pelo Comitê Jurídico - *compliance officer*

- Quem, como, quando
- Reuniões com pauta, ata e lista de presença distribuídas
- Não discutir questões comerciais nem fazemos reuniões das áreas comerciais
- Discussões de melhores práticas com finalidade de benefício do cliente, da atividade de incorporação e da sociedade como um todo
- Regras de condutas de conhecimento a todos
- Disciplina de coleta e trânsito de informações de empresas- terceirização

Adriano Abbud (Cyrela), Marcelo Barbaresco (JHSF), Maria Fernanda (MRV), Rubens Marin (Brookfield), Megumi Inoue (Rossi)

- Sociedades em SPEs e empreendimentos, teriam impacto bastante irrelevante no mercado e em sua livre concorrência. Ações para diminuição de burocracia a respeito.
- Possibilidade de Código de Conduta da ABRAINCO em linha com as definições da Diretoria a respeito. Proposta mínima..

Pauta

Das 10h às 11h - outros assuntos

- Seminários Judiciário
- Cadastro Positivo – recomendações do Comitê Jurídico
- Modelo de Negócios – incorporação – propostas
- Outras atualizações: cartórios, desoneração da Folha, legislação atrasos

Encontros com Magistratura

- Sugestões de tópicos – envio por todos – até 19/7?
- Alexandre Fregonesi (Odebrecht), Ana Carolina Medina(Gafisa): nomes
- Rubens Marin com Conselho do Secovi: continuidade de encontros com aprofundamento e detalhamento das práticas (ex: ADEMI-RJ)
- Encontros com Ministério Público

Datas agendadas com o SECOVI – agenda/pauta em definição

- 2º - 23/08/2013 – Local: EPM
- 3º -18/10/2013 – Local: Secovi-SP
- 4º - 29/11/2013 – Local: EPM

Reunião de Grupo de Trabalho para avançarmos com esta frente

Encontros com Magistratura – temas escolhidos – Evento ADEMI-RJ

- Lei n. 9.541/97: a Reintegração de Posse vs. o inadimplemento do adquirente
- O Mercado de Investimentos Imobiliários e o Cenário Socioeconômico
- Alienação fiduciária de bens imóveis. Aspectos atuais da aplicação prática
- Aspectos Atuais da Permuta Imobiliária
- A Segurança Jurídica no Negócio Imobiliário – proposições aprovadas no I Encontro dos Juízes Cíveis – CEDES
- Despesas com Ligações Definitivas de Serviços Públicos e o Adquirente
- Comissão Apartada
- Imposto de Transmissão
- Financiamento Imobiliário e os direitos do consumidor adquirente
- Direito Registral e Notarial: questões polêmicas.

Cadastro Positivo

- Cadastro Positivo - Lei 12.414/11 e Decreto 7.829/12
- Lei 12.414, Art. 9º , § 1º “*o gestor que receber informações por meio de compartilhamento equipara-se .. ao gestor que anotou originariamente a informação, inclusive quanto à responsabilidade solidária por eventuais prejuízos causados e ao dever de receber e processar impugnação e realizar retificações*”
- Cada empresa decidirá por sua adesão ou não ao Cadastro Positivo
- Pontos levantados:
 - Solidariedade nos atos
 - Necessidade de back-up para fluxo de informações ao Serasa
 - *Compliance* das empresas na entrega de informações de sua carteira.
- Comitê Financeiro da ABRAINC - favorável a esta adesão - melhora às carteiras e condições comerciais mais favoráveis (carência de 1 ano, consultas ilimitadas)
- Intenção de adesão - 8 de julho

Modelo de Negócios – incorporação

Venda definitiva -associativo

Repasse durante a obra

- INCC
- Fiança do incorporador durante a obra

Patrimônio de Afetação – Dr. Melhim Chaloub

- Exigências descabidas – melhorias na legislação

Lei da incorporação

- **Avançaremos com definições e caminhos para presença do Dr. Melhim**
- **Encontros com Judiciário**
 - Ana Medina nos enviará proposta de pauta

1 – Registro Eletrônico

- Recomendações ABECIP com recomendações para Portaria CG-SP
- Convênios com linhas de crédito para Cartórios a serem alinhados
- Repositório Confiável de Documentos Eletrônico - certidões, em vez de pastas mãe
 - Plataformas oficiaeletronico.com.br e registrador.org.br.
 - Grupo de trabalho - incorporadoras, Cartórios Notas, bancos

2 – Aperfeiçoamentos jurídicos - Certidões/ Objeto e Pé - Substituição por Formulário de Referência CVM

- Item 3 – informações financeiras selecionadas – que resume a situação econômico-financeira da companhia
- Itens 4.3 a 4.7 tratam dos processos judiciais, administrativos ou arbitrais que a empresa ou suas controladas sejam parte e valores provisionados

3- Individualização/desmembramentos- Ficha Auxiliar não aceita - ARISP se dispõe a desenvolver e difundir Aplicativo para esta função

4 - Aperfeiçoamentos no sistema de chancelas será retomado. Rafael (Direcional) se dispôs a enviar sugestão de encaminhamento.

5 - Câmara de Esclarecimentos/Definições e Ouvidoria. Provimento especial poderia definir estas instâncias, que teriam papel bastante relevante na solução de pendências.

Outros

- Reunião com CBIC e nossa participação> Objetivo: levantamento dos principais problemas sobre registros no país e seu encaminhamento em documento em discussão com o Governo para encaminhamento ao CNJ.
- Emissão de contratos centralizada (CIOPI, no caso da Caixa) e impressão local; padrão nacional ou no mínimo estadual.

20/2 - obras sob novo regime poderão mantê-lo até seu final

Abatimentos descartados: cumulatividade faz parte do conceito da medida

MP 612

- **Desoneração sobre obras iniciadas a partir de 1/abril** – CEI
- **Enquadramento:** preponderância da atividade e não proporcionalidade

Questões 18/4

- CNAE preponderância Parágrafo 9 e 10 Art 9 Lei 12.546/11 – incerteza jurídica
- Conceito de receita bruta
- Regime de caixa ou competência (público/privado, privado/privado)
- Tratamento do pessoal administrativo (sem CNAE)
- O que prevalece no caso de divergência entre CNAE e atividade principal?
- Retenção de 3,5% ou 11% - CNAE ou serviço prestado?
- Subcontratados - obras com CEI anterior a 31/3; obras antes e após esta data
- Retenção para estes subcontratados
- SEFIP/GFIP serão alteradas?
- Consideração de contratos de venda de fração e construção
- Tratamentos de consórcios, que não tem personalidade jurídica
- Simples Nacional vs. 2%

Atraso de obra

- Tribunal de Justiça de São Paulo- entendimento recente favorável à tolerância
- Rio de Janeiro - PL 6454 – inconstitucionalidade por Sinduscon RJ
- PL 178 – Dep Eli Correa Fo. - aprovado no CDU p/ CDC.
- Relator: Ricardo Izar Fo. Verificar permanência de relator para eventual acesso
- Reabertura de conversa sobre TAC