

## Diretoria - reunião 7/4/2014

Principais pontos discutidos na reunião de Diretoria ABRAIN de 7/4/2015, realizada na Tecnisa, com presenças de Rubens Menin, Meyer Nigri, Leonardo Diniz, Rafael Novellino, Rodrigo Osmo, Renato Ventura, Luiz Fernando Moura, Jairo Klepacz e Fábio Barbagallo. Como convidado, Aron Zylberman. Na apresentação anexa, pontos discutidos. Destaques:

### Atualizações

- Aprovada ata anterior. Situação de caixa e recebimentos na pg 3.
- **Pesquisa de Satisfação Associados** – no anexo, resultado parcial com respostas de 15 associados. Novas entrevistas programadas para os próximos dias. Apresentaremos dados obtidos e propostas de encaminhamento na reunião do Conselho Deliberativo.
- **Audiência pública na CDc - Câmara de Deputados.** Assunto: eventuais abusos do setor—contato com deputados e preparação, com verificação da conveniência ou não de presença.
- **Evento com legislativo** – assim que definidas metas e prioridades, buscaremos organizar encontro deputados apoiados pelas empresas, com ajuda de Jairo.
- **SGA** – relatada iniciativa do Comitê Financeiro, por sugestão de Rossi, Tecnisa e Gafisa. Grupo restrito iniciará trabalho para facilitar viabilização. Atualizações serão informadas ao Comitê Financeiro. poder viabilizá-lo.
- **Encontro com Academia/ Mackenzie** – pg 4
- **Evento ABRAIN** - 2 anos. A ser agendado em maio. Definição de nome para atratividade – comentarista político, como Miriam Leitão. No evento lançaremos a Cartilha O Ciclo da Incorporação, com esclarecimentos sobre o setor e suas operações para formadores de opinião. Relatado atraso de contribuições do Secovi – Meyer se dispôs a contatar Cláudio Bernardes para apoio efetivo e participação da entidade em tempo de viabilizar este lançamento.
- **Participação de economista ou comentarista político em reunião do Conselho.** Após ampla discussão, definida a participação de economistas de bancos, que tem agregado valor sem custos adicionais. Entre os nomes apontados, destaques para José Olympio (Credit Suisse) e economistas-chefe de Itaú, Bradesco, Goldman Sachs e JP Morgan. Após a reunião, definida presença de economista do Goldman Sachs – agradecemos a Tecnisa pela ajuda.
- **Governança**
  - o Sempre que houver tempo hábil, as pautas das reuniões mais relevantes com autoridades deverão ser levadas e aprovadas pela Diretoria.
  - o Indicada a oportunidade de um Planejamento Estratégico mais tangível, permitindo a amarração de prioridades nas ações da Associação para Agenda Estratégica. Para isso, contatamos Sandra Guerra, da Better Governance, conforme indicação de Aron. Na reunião, discutida proposta prévia da Better,

ainda sem definição de valores, disponível na reunião. A Diretoria deu sua aprovação para avançarmos nesta discussão visando contratação.

o Ainda não temos contrato fechado com Jairo. Meyer negocia diretamente com Jairo condições comerciais. Como executivos da ABRAINC, apresentamos sugestão de contrato, com comentários e sugestões de nossa Assessoria Jurídica. Meyer repassará as condições combinadas por ele com Jairo para inserção neste contrato.

o Confirmadas as metas, para definição de prazos e bonificação:

§ Terceirização – **Legalidade de terceirização a atividade-fim na construção civil - aprovação de lei e regulamentação** – prazo 24 meses

§ Trab. Análogo à Escravidão – **Lei com definição de trabalho análogo adequada e processo de inclusão na lista com pleno direito de defesa- aprovação de lei e regulamentação** - prazo 12 meses

§ Equilíbrio com compradores- condições para distratos – **aprovação de lei e regulamentação com equilíbrio** – prazo 24 meses

§ Burocracia – prazo 18 meses

- **Aprovação de lei e regulamentação nacional de registro eletrônico e recursos bloqueados**

- **Ação nacional definindo limpeza legal/Processo Declaratório/Informatização/Balcão Único**

§ Corretagem – Apartada ou não – **Acordo com Ministério Público com pacificação no entendimento sobre práticas presentes e passadas** - prazo 18 meses

§ *Funding* – **aumento do espaço da poupança (ex: diminuição do compulsório de 20 para 10%; manutenção da isenção fiscal nas LCIs; Manutenção do LTV em 90%**

o Relatada a intenção de rever as condições de minha contratação, buscando adequar o pacote de remuneração ao aumento de responsabilidades na administração e representação a Associação com aperfeiçoamento no alinhamento das metas anuais. Conforme conversado com GT que discute esta questão (RV com Novellino, Meyer e Leonardo), se buscará manter a remuneração anual esperada. Lembrada a necessária implementação de um plano de retenção/premiação de longo prazo (a exemplo de *carry*, opções) em linha com o progresso da Associação, conforme discutido e aprovado em reunião de Diretoria de 23/5/2013.

- **Luiz Antônio França - consultor da ABRAINC.** Retomada discussão e aprovada esta contratação. Em linha com reunião anterior, Luiz França deverá objetivar tarefas específicas: *funding* Poupança (ex; diminuição no compulsório), manutenção da isenção fiscal nas LCIs e LTV 90%. Remuneração definida após a reunião em conversa entre Meyer

e Luiz França, conforme indicado. Seu custeio virá das verbas discricionárias da Diretoria (R\$ 1,5 MM para 2015), que também custeiam Jairo Klepacz.

- **Orçamento/projetos** – na pg 8, quadro ainda sem inclusão de pagamentos de Luiz França.

#### **Questões do Trabalho – pgs 9 a 11**

- **Condições análogas ao trabalho escravo.** Na pg 9, nosso posicionamento. Na pg 10, atualizações e encaminhamentos, incluindo nova Portaria Interministerial de 1º de abril e nossa petição para o Ministério do Trabalho, conforme exposto por Rubens Menin (petição enviada ontem à Diretoria e ao Conselho Jurídico).
- **Terceirização - *Amicus Curiae*.** Recebidas as propostas Sette Câmara e Piauhylino. Conforme proposto por Rubens, deveremos avançar sem dispêndio relevante nesta ação. Rubens se dispõe a verificar com Maria Fernanda, em contato com o escritório Lóssio, para verificação de seu enquadramento nestas condições.
- Na pg 12, atualizações sobre negociações salariais no Rio de Janeiro e em São Paulo, das quais estamos participando ativamente, com Fábio Barbagallo.

#### **Modelo de Negócios/Distrato – pgs 12 a 14**

- **Modelo de Vendas – pgs 12 e 13**
  - o **Questões trabalhistas** - implementação de Corretores Associados é avanço trabalhista, mas ainda enfrenta dificuldades nos registros dos corretores nos Sindicatos e na ausência de campo para MEI na Receita Federal. Nos Houses, a questão de exclusividade é obstáculo a mais. Indicada a Jairo necessidade de avanço neste ponto, possivelmente ainda em suas atribuições com Secovi/ Lopes, que perduram até a metade do ano.
  - o **Questões consumeristas** – relações com compradores. De acordo com discussões, questão mais aguda, com riscos bastante mais relevantes.
  - o **Reunião Secovi -12/3** - Lopes expôs possibilidade de corretagem apartada ou contratação direta de imobiliária e equipe de vendas por incorporadora.
  - o **Reunião Conselho Jurídico + Incorporação ABRAINC**, em 25/3, com Even, Eztec, Gafisa, MRV, Odebrecht, Rossi, Tecnisa, Trisul. Preocupação com ações coletivas e suas decisões, que podem trazer relevante impacto às empresas (ex: M. Bigucci, Cyrela). Intenção de mudança indicada por MRV, Odebrecht, Rossi, Trisul e Cyrela (em 12/3). Revisão sobre o assunto por Even, Eztec, Gafisa e Tecnisa – nova reunião em 9/4. Nesta ocasião veremos de avanços para encaminhamentos.
- **Distratos**

- o **Cartilha de Esclarecimentos** – lançamento em evento ABRAIN, já que envolvimento de Secovi e CBIC ainda não plenamente efetivado. Conforme acima, contato com Cláudio Bernardes para esta efetivação no prazo adequado.

- o **Repasse antecipado – piloto Cyrela-Itaú**

- § Indicações conflitantes sobre seu avanços no Itaú (Diretor Marcos Vandeley indica implementação no 2º semestre). Santander também começa a desenvolver modelo. Conforme reiterado, principais resistências podem estar dentro das empresas – importante a defesa das mudanças propostas.

- § Alternativa: Associativo no SFH. A não correção pelo INCC pode ser relevante. Conforme andamento, promoveremos nova discussão após a reunião de 17/4.

- o **Crédito PF** – manutenção das condições aprovadas pelos bancos no lançamento. Debate sobre viabilidade – questão será levada à França e Comitê Financeiro.

## Outras atualizações

- **Funding – além das condições de crédito PF, conforme acima:**

- o Captação negativa da Poupança de R\$ 23 bi no 1º tri. Carta a ser enviada ao Ministro da Fazenda e Bacen.

- o Alterações nas condições de financiamento da Caixa – SBPE e SFI – carta enviada para VP Teotônio e Pres. Miriam Belchior

- o Nossas prioridades: Poupança (compulsório, cumprimento da exigibilidade); manutenção da isenção fiscal nas LCIs; LTV

- **Registro Eletrônico** – ação por divulgação do Registro no Feirão da Caixa de São Paulo.

- **COFECI** – pg 16 – autorizações e procedimentos em curso para defesa judicial com CBIC/Secovi. Assembleia em nossa reunião do Conselho de 17/4

- **Acessibilidade** – segue lei aprovada na Câmara, sendo remetida ao Senado, conforme divulgado. Levantamento de nossos pontos em reunião hoje na ABRAIN para seu encaminhamento a Jairo, em seguida.

- **Doações Rio de Janeiro** – pg 14; última atualização com 42% de obras, 50% de desembolsos. Das 694 casas previstas no contrato final, 153 prontas, 318 em obras e 223 não iniciadas. Relatada conversa em 19/2 minha e de Luiz Fernando com Assessor do governo do estado Paulo Fernando sobre o assunto. Email enviado para avaliação de limitação dos desembolsos até final de obras iniciadas. Em resposta, de forma positiva, indicação de formalização com SEOBRAS – agendamento em curso com ajuda de Luiz Fernando Moura

- **IRFS-** mudança na contabilização – reconhecimento nas chaves. Conforme proposto, assunto em discussão no Comitê Financeiro – reunião específica em 9/4.

**Pauta da Reunião do Conselho Deliberativo – 17/4** - na pg 18, proposta discutida e aprovada

- **Atualizações gerais**, incluindo PMCV3 – **9:30h às 9:50h**
- **Assembleia – Aprovação de entrada da CBIC de ação judicial - Sistema Cofeci** - **9:50h às 10h**
- **Projetos, ações – das 10h às 11:30h**
  - **Questões do Trabalho** – atualizações, posicionamento – **10h às 10:20h**
  - **Distratos, Modelo de Negócios – 10:20h às 10:50h**
    - Atualizações - Modelo de Vendas, Modelo de Negócios
  - **Funding – Luiz França – 10:50h às 11:10h**
  - **Pesquisas Satisfação Associados, FIPE – 11:10h às 11:30h**
- **Perspectivas, conjuntura** – conversa com Economista do Goldman Sachs– **11:30h às 12:30h**

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,

Renato Ventura