

Reunião Conselho Deliberativo ABRAIN - 6/12/2013

Sr(a)s:

Ata de reunião do Conselho Deliberativo da ABRAIN, em **6 de dezembro de 2013**, na sede da Cyrela.

Presentes: Elie Horn e Rafael Novellino (Cyrela), Rubens Menin (MRV), João Rossi e Leonardo Diniz (Rossi), Luiz Fernando Moura (Brookfield), Fábio Cury e Ronaldo Cury (Cury), Ricardo Ribeiro (Direcional), Regis Pinheiro (Emccamp), Humberto Polati (JHSF), Henrique Bianco (HM), Francisco Andrada e Silva (João Fortes), Alexandre Rocha (Moura Dubeux), , Ênio Andrade e Paulo Melo (Odebrecht Realizações), Flávio Vidigal (Rodobens), Joseph Nigri (Tecnisa), Willian Rahhal (Trisul), Bruno Lascowsky (Viver), Fábio Barbagallo e Renato Ventura (ABRAIN) e, como convidados, Vice-Presidente José Carlos Martins e Assessora Denise Soares, pela CBIC.

Aprovada a ata da reunião anterior. Principais pontos discutidos no roteiro anexo. Destaques e definições:

Apresentação Booz & Co – “Principais Barreiras Regulatórias e Burocráticas no Desenvolvimento do Setor Imobiliário Brasileiro” – apresentação e debates

- Anexo material apresentado. Pedimos a todos o envio de comentários e sugestões até a próxima **6ª-feira, 13/12**, para fechamento da apresentação.
- Programada apresentação ao Governo em 19/2/2014. Encaminharemos com Comitê de Comunicação e CBIC passos para divulgação do estudo visando implementação dos pontos propostos. Três focos principais indicados para a visibilidade e eficácia do estudo: Governo Federal, Municípios e Imprensa:
 - o Governo Federal: convite e ações por presença de membros do 1º escalão em evento de 19/2/2014
 - o Municípios: buscaremos avançar em propostas que representem estímulos aos aperfeiçoamentos necessários, como por exemplo uma avaliação crítica das condições encontradas nos diversos municípios. Conforme indicado por Francisco Andrada e Silva, importante envolvimento de associações como Assoc. dos Secretários de fazenda, dos procuradores Municipais, dos Secretários de Habitação, ANOREG e Frente Nacional de Prefeitos para o sucesso da iniciativa
 - o Imprensa: com ajuda do Comitê de Comunicação, visitas aos editores dos principais veículos de comunicação para divulgar estudo e propostas.

ABRAIN- posicionamento, estrutura, estudos.

- **Posicionamento ABRAIN-** aprovado posicionamento descrito nas páginas 1 a 4 da apresentação anexa, com focos e Desburocratização, Ciclo de Negócios e Produtividade e Repensar a cidade. Destaques:
- **Pacto Anti-corrupção** – Instituto Ethos –leitura atenta do texto e de seus compromissos pelo Comitê de Incorporação, com envio de observações até o próximo dia 13/12. Deveremos buscar avançar com a proposta de assinatura conjunta por ABRAIN, Secovi e Sinduscon e Prefeitura de São Paulo, buscando em paralelo também ações semelhantes com Ministério Público Federal e outras Prefeituras.
- **Avanço efetivo nas interfaces com o poder público.** Comitê de Incorporação e Responsabilidade Social, conforme definido com seus representantes presentes à reunião, discutirão o assunto em conjunto para recomendações a respeito até nossa próxima reunião de Conselho.

- **Reuniões periódicas entre os coordenadores dos Comitês**- definiremos agenda de encontros para o próximo ano.
- **Estrutura**- aprovada a inclusão em orçamento de 2014 e contratação de profissionais para comunicação e análise e compilação de dados financeiros. Detalharemos operacionalização com Diretoria.
- **Regras de Relacionamento ABRAIN** – pontos como representação, unicidade de discursos em reuniões e defesa da associação expostos e aprovados na reunião. Pedimos sua releitura e envio de comentários até 13/12. Este documento deverá ser complementado pelo Código de Conduta mais geral, cujas discussões estão sendo encaminhadas pelo Comitê de Responsabilidade Social.

Modelo de Vendas - Corretagem Apartada – pg 6. Na reunião do Conselho de 11/10 tivemos a aprovação de Esclarecimento aos Associados e Proposta de Acompanhamento, conforme ata enviada e transcrição no final do email. Para definições ainda necessárias, agendada reunião no próximo dia **16/12, 2ª-feira, às 16h**, na Tecnisa – Av. Brig. Faria Lima, 3477. Nesta reunião, na qual reuniremos membros deste Conselho e do Comitê Jurídico com atualizações sobre possível reunião com Governo Federal sobre o assunto em 11/12, conforme indicações recebidas, pretendemos definir próximos passos, incluindo:

- Representação ABRAIN para agendamento de reunião com Imobiliárias para exposição de problema percebido pelas Incorporadoras
- Definição de data para início de Acompanhamento, sempre de forma consolidada.

Modelo de Negócios – pg 7 - vendas definitivas - repasses durante a obra/ desnecessidade de pré-vendas em muitos casos. Relatadas reuniões com Santander, Bradesco, Itaú e ABECIP. Encaminhamentos e questões ABECIP referentes a riscos e à portabilidade serão discutidas em Comitês Financeiro e de Incorporação.

Dados e estudos ABRAIN

- **Coleta de dados FIPE** - definições dadas pelo Comitê Financeiro, com fechamento de planilha para início de coleta de dados. Discussão com Min. Planejamento, BB e Caixa em 12/12.
- **Ensaio para Normas de Desempenho** – Comitê Técnico - envio por Tenda, MRV e Cury – banco de dados para consulta de todos – importante seu preenchimento e envio de dados.
- **Ideia Brasil – Relações de Trabalho** – Comitê de RH – pesquisa iniciada, com respostas sendo enviadas pelas empresas. Reiterada importância de participação das empresas com respostas a pesquisa a ser encaminhada.
- **FGV** – impostos e empregos gerados pelo setor/desoneração- em conclusão.

Terceirização, Registros e PMCMV3 – pgs 8 e 9

- **Terceirização** - atualizações sobre PL 4330 - campanha CNI
- **Registros** – discussão em Brasília com Min. Planejamento, Cidades, Casa Civil e outros órgãos em 12/12
- **PMCMV3** – discussões em Brasília com Ministérios do Planejamento e Cidades agendadas para 12/12. Empresas que atuam nos segmentos ultimam estudo para apresentação nesta ocasião. No anexo, proposta preliminar para discussão de uso de recursos de forma eficiente para atender faixas de renda que necessitam de subsídios.
- **RET 4% no estoque**– parecer recomendado ao Comitê Jurídico, para encaminhamento; parecer sobre bloqueio de recursos a ser discutido

Prefeitura e Governo de São Paulo/outras prefeitura – pg 11

- **Reuniões com Prefeito Haddad** (HIS) e Projeto MBC/Falconi. Relatado andamento do projeto, com readequações solicitadas pela Secretária Especial de Licenciamentos. Deveremos nos reunir com a SEL nos próximos dias para definir encaminhamento.
- **Plano Diretor** – atualizações por Ricardo Yazbek - Secovi; pontos prioritários ABRAINC enviados ao Secovi em 11/11 – pg11. Deveremos ter retorno da entidade nos próximos dias.
- **Casa Paulista e PPP SP** – atualizações e encontros com Secretário Sílvio Torres e equipe (novo encontro em 10/12). Questões referentes à Cetesb e suas operações;
- **Comunitas**- Campinas – contatos e acesso ao Secovi-Campinas por sua participação.

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,

Renato Ventura

Modelo de Vendas - Texto aprovado em 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 ABRAINIC conhecerá melhor o mercado e poderá eventualmente sugerir próximas etapas nesta discussão.