

Reunião Conselho Deliberativo ABRAINCC - 11/10/2013

Ata de reunião do Conselho Deliberativo da ABRAINCC, em **11 de outubro de 2013**, na sede da Cyrela.

Presentes: Elie Horn, Rafael Novellino e Aron Zylberman(Cyrela), Leonardo Diniz (Rossi), Nicholas Reade e Luiz Fernando Moura (Brookfield), Fábio Cury e Ronaldo Cury (Cury), Ricardo Ribeiro (Direcional), Regis Pinheiro e Regis Campos (Emccamp), Paulo Otávio Moura (Even), Humberto Polati (JHSF), Mauro Bastazin (HM), Juliana Nóbrega (João Fortes), Gustavo Moura Dubeux (Moura Dubeux), Rubens Menin (MRV), Ênio Andrade e Paulo Melo (Odebrecht Realizações), Flávio Vidigal (Rodobens), Joseph Nigri (Tecnisa), Jorge Cury e Fernando Salomão (Trisul), Bruno Lascowsky (Viver), Alex. Peters e Renato Ventura (ABRAINCC) e, como convidados, Ricardo Yazbek e Emílio Kallas, pelo Secovi.

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

Banco de Ideias - questões tratadas: a ABRAINCC, sua estrutura e sua voz.

Detalharemos com a Diretoria as seguintes propostas:

- Reforço de estrutura – prioridades – analista , econômico (formação de dados, em conjunto com FIPE – ver abaixo) e profissional de comunicação, de forma a alavancar presença do setor e da Associação
- Aproximação com candidatos à Presidência
- Implementação de reuniões periódicas entre os coordenadores dos Comitês

Modelo de Vendas - Corretagem Apartada – pg. 1 a 5. Ampla discussão, com aprovação por todos os presentes de texto abaixo, com Esclarecimento aos Associados e Proposta de Acompanhamento.

1 - Os Comitês Jurídico e de Incorporação da ABRAINCC 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 ABRAINC conhecerá melhor o mercado e poderá eventualmente sugerir próximas etapas nesta discussão.

Próximos passos:

- Contratação do escritório BMA para assessorar ABRAINC e zelar por ações absolutamente alinhadas com a defesa da concorrência, conforme aprovações do Comitê Jurídico e de Incorporação.
- Agendamento de reunião com Imobiliárias, com ajuda do Secovi, para exposição de problema percebido pelas Incorporadoras. Buscaremos agendar este encontro assim que possível, preferencialmente até o final de outubro.
- Eventuais ações e negociações com imobiliárias serão entabuladas por cada empresa de forma independente.
- Manutenção de apoio aos aperfeiçoamentos em curso: Formalização via Corretores Associados e/ou Formalização via Simples/Corretores como Microempreendedores
- Acompanharemos a partir de janeiro encaminhamento da questão, sempre de forma consolidada.

Dados ABRAINC – pg 6 a 7

- **Coleta de dados FIPE** - Comitê Financeiro - maior entendimento do setor, potencial de crescimento e definição de índices - aprovada a contratação. Indicadores de emprego, lançamentos, vendas, estoque, distratos, entrega, *land-bank*, repasses, inadimplência, informações financeiras. Valor - R\$ 21.600/mês, a ser rateado pelas empresas- dados trimestrais. Absoluto sigilo – importante participação de todos para sua efetividade. Meta de distribuição de dados no início do ano, com dados 2013.

- **Ensaio para Normas de Desempenho** – Comitê Técnico - envio por Tenda, MRV e Cury – banco de dados para consulta de todos. Planilha reenviada em 11/10 às empresas – importante seu preenchimento e envio o de dados até **18/10**
- **Ideia Brasil – Relações de Trabalho** – Comitê de RH - Melhores práticas, sinergias, proposta de incentivos, processos atuais e melhorias, redução de encargos. Valor total único aprovado, a ser rateado - R\$ 11.600. Importante a participação das empresas com respostas a pesquisa a ser encaminhada.

Princípios ABRAINIC – pg 8 e 9

- **Comitê de Responsabilidade Social** assumirá a responsabilidade pelas funções de **Código de Conduta e seu acompanhamento** - Aron Zylberman se dispôs a contribuir e coordenar a formação e funcionamento de grupo com este intuito
- **Princípios** na elencados na página 8 e 9 aprovados por todos. Com a ajuda do Comitê de Responsabilidade Social ajustaremos o texto, buscando se manter sua simplicidade e objetividade.

Atualizações ABRAINIC – pg 10

- Aprovado o ingresso da WTorre na Associação, conforme proposta da empresa. Enviaremos nos próximos dias Termo de Adesão para formalização
- Homex nos relatou processo de reestruturação da empresa e solicita afastamento da Associação. Ela espera em um prazo curto finalizar o processo para discutir um possível reingresso.
- Datas das reuniões do Conselho Deliberativo – presentes favoráveis à manutenção para 2014 (1ªs sextas-feiras dos meses pares)
- Atualização – projetos especiais - estudos aprovados e participações ABRAINIC:
 - **Gargalos do Setor com MBC/CBIC/Booz** (2/3 do Projeto);
 - **Prefeitura SP/MBC/ Falconi** – reuniões quinzenais de acompanhamento
 - **Estudo sobre impacto econômico do setor** - empregos, impostos
 - **Adicionalmente:** Barboza, Mussnich e Aragão – assessoramento Corretagem e apoio e participação Convenção Secovi

Terceirização – pg 11

- **Atualizações e debate sobre PL 4330.** Continuidade nas conversas com CNI e CBIC.
- **Proposta de conversa com grupo estratégico do MPT.** Alternativa possível em se obtendo consenso sobre pontos ABRAINIC nos Comitês Técnico e Jurídico, o que ainda não ocorre

Bloqueio de Recursos – pg 13

- Anexo documento encaminhado para o Banco Central sobre liberação de 90% dos recursos na assinatura de contratos PF no repasse de Plano Empresário ou desligamento de Associativo com Apoio à Produção

Modelo de Negócios – pg 13 - vendas definitivas - repasses durante a obra/ desnecessidade de pré-vendas em muitos casos – reuniões com Santander, Bradesco.

Registro Eletrônico –pg 13. Caixa se dispõe a liderar o processo, com piloto. Pede-se às empresas que nos contatos com a instituição ajudem no acompanhamento deste

importante ponto. Responsável pela ação na instituição, de acordo com reunião 23/9 em Brasília: Superintendente Nacional Adriano Assis Matias.

PMCMV3 – proposta de modelo com maior subsídio para as faixas de renda entre R\$ 1500 e R\$ 3500. Parâmetros iniciais para análise das empresas e continuidade das discussões na página 14.

- Proposta de presença relevante ABRAINCC em workshop/conjunto de reuniões a ser agendado em Brasília, em data a ser definida
- Faixa 1: disponibilidade de recursos e sua distribuição – agendamento de reuniões em São Paulo e Brasília.

Prefeitura São Paulo – pg 16

- Reuniões com Prefeito Haddad (HIS) e Projeto MBC/Falconi na página 16
- Plano Diretor – atualizações por Ricardo Yazbek - Secovi; **definição de pontos prioritários ABRAINCC – reunião 4ª-feira, 16/10, 17:30h, na Cyrela** – pedimos confirmações de presença

Ministério Público – Urbanismo em diversos locais - leis vigentes e insegurança jurídica. Buscar estratégia de aproximação e esclarecimento – Convênio Técnico Secovi?

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,
Renato Ventura