

## **Ata Comitê Financeiro 22/7/2015**

Sr(a)s.,

Na apresentação anexa, principais pontos discutidos em reunião do Comitê Financeiro em 22/7/2015, na sede da ABRAINC com presença de Eliana Florindo (Cyrela), Welma Pereira e Marcela Souza (HM), Estacio Sa (Yuny), Vitor Cuminato (Rossi), Leonardo Corrêa (MRV) e Renato Ventura, Luiz França, Fabio Barbagallo e Vladimir Iszlaji (Abrainc). Destaques:

**Atualizações – pg. 5**

### **GT Tributário/ Contábil**

#### **IFRS:**

- Abertura de discussão por tipos de contratos – contratação de consultoria para realização de análise dos 4 tipos de contratos e definição de plano alternativo em caso de necessidade de adequação ao IFRS com reconhecimento de receitas ao final. Os tipos de contratos a serem analisados seguem na pg. 7 da apresentação. Também será atualizado parecer jurídico do Dr. Marcelo Terra utilizado em 2008
- Confirmando a última reunião, preferência dos presentes por IFRS com reconhecimento das receitas ao longo do tempo (POC), desde que este reconhecimento não gere risco de ressalvas (ou parágrafos de ênfase) nas demonstrações financeiras.
- Plano alternativo deverá incluir reconhecimento das receitas: (i) pelo POC, mesmo que mais tardio, para determinados contratos; e (ii) e ao final para outros, conforme o tipo (características) dos contratos; definição de data única para reconhecimento da receita (habite-se ou assembleia de instalação do condomínio); e estabelecer transição que considere os riscos envolvidos nos modelos de negócios das empresas (covenants, dividendos, etc)

#### **Outros pontos – questões tributárias**

- GT para discussão de tributação na permuta e em receitas financeiras.
- Modelo Holding + SPEs – compartilhamento de despesas – apresentação de Dra. Ana Carolina (Escr. Levy Salomão) no próximo GT Tributário/ Contábil em 6/8

#### **Registro Eletrônico**

- Tema de Mesa de Trabalho da ABRAINC c/ Ministério da Fazenda sobre burocracia (reuniões quinzenais com Ministério sobre o setor e suas principais questões)
- Reunião específica sobre o tema com ABRAINC, Min. da Fazenda, ARISP/ IRIB, ABECIP, Caixa e BB em 14/7 – será agendada nova reunião Bancos com ARISP

- Continuaremos acompanhando o processo de implantação, buscando analisar alternativas como a Assinatura Eletrônica dos bancos e participação das empresas na mensageria. Buscaremos contato com CETIP para buscar ajudar neste processo.

**Novo Marco Regulatório do Setor – oportunidade de avanços com Executivo e Legislativo – pg.11**

- Formato proposto: comitê de coordenação, com mesas e acompanhamentos nos Comitês
- Ponderação sobre forças e cuidados; discussão sobre agência reguladora e auto-regulação
- Temas a serem priorizados, a princípio: simplificação do cipoal legal, modelo de negócios, relações de trabalho e modelo tributário
- Reunião com Min. Fazenda Ago/15 – discussão sobre Modelo de Negócios
  - o Associativo para todas as faixas - capacidade de poupança do comprador para LTV adequado: análise de alternativas (ex: co-obrigação da incorporadora até LTV máximo)
  - o Repasse Antecipado (modelo Cyrela/Itau na pg. 16)
  - o Regulamentação do Compromisso e Distrato

**ABAC – Associação Brasileira de Administradores de Consórcios – na pg. 18 cartas de crédito já contempladas separadas por estados.**

- Apresentada no comitê distribuição por estado das cartas da ABAC. Abaixo distribuição por volume. Buscaremos contato para aproximação efetiva, e discussão de possível incentivo para ABAC ou seus associados no efetivo uso das cartas para finalização de vendas.

DISTRIBUIÇÃO DOS BENS PENDENTES DO SEGMENTO DE IMÓVEIS		
FAIXA DE CRÉDITO	QUANTIDADE	VALOR
Até R\$ 50 mil	34.765	R\$ 1.530.715.601,85
De R\$ 50.001 até R\$ 100 mil	30.780	R\$ 2.261.818.263,92
DE R\$ 100.001 até R\$ 150 mil	17.938	R\$ 2.175.638.107,22
De R\$ 150.001 até R\$ 200 mil	6.767	R\$ 1.211.293.585,45
De R\$ 200.001 até R\$ 300 mil	8.113	R\$ 2.005.065.602,67

Acima de R\$ 300.001 .	991	R\$ 420.367.252,91
<b>TOTAL</b>	<b>99.354</b>	<b>R\$ 9.604.898.414,02</b>

<b>DISTRIBUIÇÃO PERCENTUAL DOS BENS PENDENTES DO SEGMENTO DE IMÓVEIS</b>		
<b>FAIXA DE CRÉDITO</b>	<b>QUANTIDADE</b>	<b>VALOR</b>
Até R\$ 50 mil	34,99 %	15,94 %
De R\$ 50.001 até R\$ 100 mil	30,98 %	23,55 %
DE R\$ 100.001 até R\$ 150 mil	18,05 %	22,65 %
De R\$ 150.001 até R\$ 200 mil	6,81 %	12,61 %
De R\$ 200.001 até R\$ 300 mil	8,17 %	20,88 %
Acima de R\$ 300.001	1,00 %	4,38 %
<b>TOTAL</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

#### **Funding, crédito – pg. 19**

- **Mesa de trabalhos ABRAINC c/ Ministério da Fazenda** - propor soluções conjuntas entre governo e setor produtivo para aprimorar as fontes do financiamento imobiliário, bem como propostas de desburocratização, simplificação tributária, redução do risco regulatório e da assimetria de informações do mercado de imóveis.
  - o 1ª reunião 9/6 – funding – curto e médio prazo
  - o 2ª reunião 23/6 – desburocratização, modelo de vendas e melhoria do ambiente de negócios
  - o 3ª reunião 18/7 – Registro Eletrônico
- **Projeto Funding** – GT capitaneado pela ABRAINC c/ Luiz França e participação de Gustavo Loyola, com Abecip, Caixa, BB e Secovi – objetivo: propor em conjunto solução para funding no médio prazo
- Mesa de Trabalho liderada pela ABRAINC sobre funding e produtividade do setor
- Grupo com bancos discute alternativas de médio prazo: foco em captação em IPCA via LIG e sua viabilidade para captação de recursos e sua aplicação
- Também em análise alteração na fórmula de cálculo da TR – ambas as alternativas indicam melhor aproveitamento dos financiamentos, quitado rapidamente, em geral e com maior atratividade na captação

- Foco contínuo na defesa do FGTS como fonte de recursos para as operações de baixa-renda, com várias reuniões para esclarecimentos sobre inadequações do PL 1358 em discussão

- **FGTS – PL 1358/ 2015** – trabalho junto com Executivo e Legislativo com material mostrando a ameaça à solvência do fundo, a descontinuidade do Faixa 2 do MCMV e o benefício ao quotista de maior poder aquisitivo em prejuízo dos de menor renda. Acompanhamento deve ser continuado até definição.

**FIPE - a partir da pg. 24** –atualizações e apresentação das informações, acompanhamento de participação das empresas. Deveremos começar a divulgar externamente as informações, sempre de forma consolidada, a partir das próximas semanas.

Atenciosamente,

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