

**Assunto:** ENC: Comitê de Incorporação - reunião 1/8  
**Anexos:** Comitê de Incorporação 01-8-2013.pptx

**De:** Renato Ventura [mailto:rventura@rvassociados.com.br]

**Enviada em:** segunda-feira, 5 de agosto de 2013 10:05

**Para:** 'Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo'; 'Leonardo Nogueira Diniz'; 'Jaime Flechtman'; 'alexander peters'

**Cc:** eduardo.machado@viverinc.com.br; aguedes@pdg.com.br; 'Amilton Ferreira Nery Junior/Rodobens'; 'Ronaldo Cury de Capua'; 'Sylvia Gemha Bianco de Azevedo'; 'Joseph M. Nigri'; 'Alessandro Vedrossi'; 'Rodrigo Moraes Martins'

**Assunto:** Comitê de Incorporação - reunião 1/8

Principais definições da reunião de 01/08. Presenças de Jaime Flechtman (Cyrela), Leonardo Diniz (Rossi), Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo (Direcional – por telefone), Renato Ventura e Alexander Peters (ABRAINC). Próxima reunião: **5ª-feira, 5/9 às 13h** -Cyrela

### **Prioridades ABRAINC e Prioridades/Entregas Comitê de Incorporação:**

#### **1 - Complexidade na legislação - licenciamentos, aprovações**

**MBC – Movimento Brasil Competitivo** – mudanças em sua gestão trouxeram dificuldades de ritmo nos projetos com sua participação (Prefeitura SP/Falconi e Gargalos/CBIC/Booz). Reunião com Cláudio Gastal em 31/7 para se superar problemas e retomar participação do MBC nos projetos. MBC e seu papel na página 2. Na mesma página, alternativas em discussão com Dra Erika Bechara sobre estruturação, no caso da Prefeitura SP (eventual alternativa à doação que, mesmo trazendo distanciamento adequado, implica em ITCMD de 4%).

- **Aprovações – São Paulo - Projeto Falconi/MBC** – (pg 4) - no escopo combinado, o trabalho deve ser referência, com boas práticas replicáveis para outras prefeituras. Projeto a ser tocado junto com equipe da Secretaria Especial de Licenciamentos, com diagnósticos e implementações já ocorrendo nos seus 12 meses. Reunião de trabalho com Paula Motta e equipe em 22/7; acompanhamento quinzenal com representantes de Rossi, Brookfield, Cyrela, OR, WT, Even é fundamental para sucesso do projeto. Próxima reunião confirmada para 9/8.
- **Reuniões com Prefeito Haddad em 25/6 e 29/7 descritas na pg 5.**
- Secovi informa de conversa para *lay-out* Ed. Martinelli. Reiterado pelo Comitê de Incorporação: ABRAINC absorve o custeio Falconi, com o Secovi custeando Martinelli –devemos como Associação com empresas de atuação nacional apoiar projetos.

**Trabalho Setorial – MBC/ CBIC/ Booz&Co** - pg 4 - contratação direta da Booz por CBIC e ABRAINC.

Gargalos/CBIC/Booz (pg 3)– Comitê reitera condições de participação ABRAINC, que custeará 2/3 do Projeto: participação ativa da ABRAINC na condução, divulgação e responsabilidade sobre o projeto, em linha com este custeio. Convite e condições do Kick-of em Brasília indica razões na preocupação Conversa que tivemos com MBC será replicada com Booz e CBIC, explicando que esta é condição para nossa participação (outra preocupação diz respeito à reverberação do projeto, o que seria indicado pela participação do MBC). MBC deverá enviar contratos e modelo de convênio nos próximos dias. Recebemos casos de Brookfield, Rossi, MRV, Tenda e Rodobens.

- Conversa que tivemos com MBC será replicada com Booz e CBIC, explicando que esta é condição para nossa participação (outra preocupação diz respeito à reverberação do projeto, o que seria indicado pela participação do MBC).

**2 - Modelo de Negócios – relacionamento com compradores** – Encurtamento do ciclo, venda definitiva, mudança de parâmetros para financiamento, repasse durante a obra. Rodrigo nos repassou material – discussão prévia ocorrida com Ricardo Ribeiro. Assunto com priorização indicada no Banco de Ideias de junho/13.

- Com as recomendações desta reunião, discutidas no Conselho Deliberativo de 2/8 principais definições referentes a venda firme e repasses antecipados - ganhos de uma venda mais firme no compromisso/qualidade do comprador versus a flexibilidade das Promessas de Compra e Venda (positiva com a gestão do incorporador nas vendas). De acordo com esta discussão, ganhos de um novo

modelo não deveriam implicar perda desta flexibilidade, ao menos por ora. Exemplo de discussão neste sentido: modelo de distrato.

- Reunião de trabalho – representantes Comitê de Incorporação e Financeiro – finalização do modelo e próximos passos para aproximação com Bancos. Data proposta – **12/8** (local e horário a serem definidos). Pedimos indicação de representantes para as empresas e estes Comitês para enviarmos material sendo finalizado - agradecemos Rodrigo Martins – Rossi e Ricardo Ribeiro - Direcional pela elaboração/contribuição.
- **Modelo de Vendas - Corretagem Apartada** – pg. 17 a 19. Recomendação Diretoria em cima de discussões Comitê Jurídico e de Incorporação: o modelo de corretagem com contratação pela empresa, apesar de carregar maiores custos iniciais, tem reflexos positivos no médio e longo prazo para suas associadas e para o setor. Proposta decorrente deste entendimento:
  - Termo de Adesão sobre o assunto com data de vigor – proposta: 1º de janeiro. Manutenção de apoio aos aperfeiçoamentos em curso
    - Formalização via Corretores Associados – não aceita pelo INSS
    - Formalização via Simples/Corretores como Microempreendedores
  - De acordo com as discussões sobre o assunto em 2/8, definição a respeito deverá ser dada na próxima reunião do Conselho Deliberativo, em 11/10. Para isso, **Comitê de Incorporação trará detalhes sobre impactos nos preços e sobre próximos passos na implementação proposta.**

### 3 - Insegurança Jurídica

- **Discussão de Código de Principios ABRAINC.** Ampla discussão a respeito. Deveremos evoluir na sua discussão com proposta de pontos básicos
- **Encontros com Magistratura** – temas a serem sugeridos para o Secovi na pg 11 – ex: encontros promovidos pela ADEMI-RJ, com viés negocial (não exclusivamente Jurídico). Cláudio Bernardes e Ricardo Yazbek confirmam possibilidade de contribuições da ABRAINC. Também indicada reunião do Conselho Consultivo do Secovi para discutir assuntos do Plano Diretor em 8/8 – havendo e manifesto interesse, franqueada presença de representantes ABRAINC neste encontro
- Acompanhamento trabalho Booz/MBC

### 4- Plano Diretor

- Pontos discutidos em Oficina com Secretário Fernando de Mello Franco e Assessor Kazuo Nakano no Secovi em 26/7 nas páginas 10 e 11.
- Jaime Flechtman proporá (data prevista: até 9/8) de 2 a 4 pontos para priorização para estas discussões.

### Outros assuntos:

- **Campinas** – esperamos indicação da Prefeitura de Campinas – Secretário de Habitação Ricardo Chiminazzo sobre data de reunião com Prefeito. Conforme definido, agendaremos conversa das empresas atuantes na região para conversa com secretário e posteriormente Prefeito.
- **Adequação PMCV** – Condições de Enquadramento das Famílias -Faixa 2 - PMCMV. Remarcaremos *call* com Ricardo Ribeiro e Ronaldo Cury para discutir esta proposta face a estudos que temos desenvolvido sobre o tema.
- **PL 178** – Dep Eli Correa Fo. – (pg 15) aprovado no CDU p/ CDC, com o mesmo texto aprovado. Relator: Ricardo Izar Fo – CDC - relator deverá manter texto aprovado pela CDU

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,

Renato Ventura