

A Força da Mobilização

Luiz Antonio França
Presidente da Abrainc



Os últimos meses nos foram benéficos. Conquistamos algumas vitórias importantes, como a decisão quanto ao Direito de Protocolo, que afeta diretamente as atividades do setor na cidade de São Paulo, e um passo importante na pauta sobre Distratos. Esse último ainda exige nossa atenção e temos trabalhado muito para que o texto aprovado se consolide na apreciação do Senado, que acabou de pedir vista coletiva. Vamos ser incansáveis nessa briga.

Outras pautas importantes tiveram evolução, entre elas a publicação do decreto que define os parâmetros sobre acessibilidade para o setor hoteleiro; a assinatura do Aprova Rápido, a manutenção das regras do POC no IRFS-15, e o julgamento das regras de corretagem no Programa Minha Casa, Minha Vida. A Abrainc tem, ainda, coordenado diferentes encontros com investidores, como a visita à XP, BTG e Santander, além da prefeitura paulistana, para tratar de questões como o uso da nR em empreendimentos.

Em outra frente, a entidade promove constantemente aproximações importantes. No último dia 2 de julho, tivemos

uma audiência com o atual prefeito de São Paulo, Bruno Covas, tratando de temas pertinentes ao setor da incorporação; e estamos organizando encontros com os principais presidenciáveis na intenção de entregar um manifesto do setor com nossas pautas mais relevantes.

Nosso segmento é complexo e requer movimento e atitude em diferentes frentes. Isso nos motivou a criar o Comitê de Inovação, que conta com três Grupos de Trabalho ativos, cada um liderado por um associado, são eles: GT Zero Papel (José Ricardo Rezek) GT Processo de Vendas (Jamil Namour) e GT Mídias Sociais (Bianca Setin). Alinhados à campanha "Do Mesmo Lado", também foram formados grupos com a participação de outras entidades do setor, sendo quatro grupos, que trabalham nas áreas de Comunicação, Inovação, Produtividade e Jurídico.

Muitas outras ações estão sendo cuidadas. São 30 temas relacionados ao setor de Médio e Alto Padrão e outros 25 que dizem respeito ao PMCMV. Uma jornada intensa para a qual estamos preparados. ●

ENTREVISTA

A Abrainc News dedica, a cada publicação, um espaço para o debate positivo e à palavra de especialistas em temas relevantes ao setor. Nesta edição, o tema escolhido foi Direito de Protocolo e para contribuir com a coluna fomos ouvir o Dr. Rodrigo Cury Bicalho, especialista no assunto.

Uma vez protocolado na lei anterior, um projeto poderia sofrer alterações alinhadas à legislação daquela fase. Após a mudança na Lei de Zoneamento de 2004, houve alguns abusos por parte de certos projetos, claro, esse ponto foi revisado e a lei foi aperfeiçoada. Hoje, quem adquiriu um terreno na cidade de São Paulo e protocolou um projeto, pode obter sua aprovação nos parâmetros da lei vigente na data em que o fez, desde que respeitadas as regras de não alterar o uso, a taxa de ocupação do terreno ou de área construída em mais de 5% e sem descaracterizar o projeto já em análise. Isso confere o que chamamos de segurança jurídica para quem investiu em um terreno e planejou ter ali um comércio, uma escola, um prédio comercial ou residencial.

E se o projeto precisar de ajustes que superam os 5% de área construída prevista anteriormente?

Resposta: No caso de uma revisão mais abrangente, que altere muito o projeto, ele deverá atender à nova lei.

Por que a última alteração no Plano Diretor se tornou uma questão jurídica e o Direito de Protocolo foi questionado?

Resposta: O Ministério Público entendeu que com a nova lei, como algumas áreas da cidade tiveram sua categoria revisada, passando a serem consideradas ZEPAM, há a necessidade de se garantir o não retrocesso ambiental. O Ministério Público entendeu que o artigo 162, portanto, seria inconstitucional.

Quais foram as consequências dessa medida?

Resposta: O resultado foi a suspensão do Direito de Protocolo e uma paralisação de obras e do próprio desenvolvimento da cidade. Diante do pedido de suspensão feito pelo MP e acatado pelo Desembargador Relator da questão, a prefeitura de São Paulo interrompeu as análises de

projetos. Alguns casos foram mais afetados, como o de projetos que já tinham o alvará de aprovação, mas diante dessa situação, não conseguiram obter o alvará de execução. Ou seja, o projeto estava aprovado, com vendas acontecendo, mas a obra não podia ter início. Colégios com projetos de ampliação para atender um maior número de alunos, lojas com necessidade de serem redimensionadas sofreram grande impacto. Foram centenas de projetos, de diferentes perfis e segmentos, que foram paralisados.

Como o tema caminha agora, após a derrubada da liminar no dia 16 de maio? Ainda cabe recurso?

Resposta: Tudo que estava paralisado começou a caminhar novamente a partir de então, aguardando apenas a publicação do acórdão definitivo. O risco de uma nova discussão existe porque ainda não tivemos nesse caso a análise do mérito, que deve ocorrer em julgamento específico em data a ser determinada pelo Tribunal de Justiça. Entretanto, ao se avaliar o pedido de cassação da liminar, os votos que acompanharam a decisão levaram em conta já uma ampla reflexão sobre o mérito da matéria e isso será considerado na fase do julgamento. Mas até que isso aconteça, não temos mais uma paralisação dos tramites de análise e aprovação dos projetos, o que é muito importante.

A decisão de 16 de maio, que cassou a liminar, não entrou na discussão específica das áreas que foram consideradas ZEPAM a partir do novo Plano Diretor da cidade.

O entendimento foi de que o direito de não retrocesso ambiental seja considerado e analisado juntamente dos demais direitos envolvidos na questão, como o direito de propriedade, de segurança jurídica, o direito à moradia e os aspectos de desenvolvimento social e econômico da cidade. ●

EM DESTAQUE

Final do julgamento corretagem PMCMV

No dia 13/06, aconteceu o julgamento no STJ (Superior Tribunal de Justiça), em Brasília, sobre a transferência da corretagem nos empreendimentos que se enquadram no Programa Minha Casa, Minha Vida.

Ao final, foram 6 (seis) votos entendendo ser possível a transferência da corretagem ao adquirente e 2 (dois) contra.

A Abrainc trabalhou intensamente para que a decisão fosse favorável ao setor de incorporação. ●

Senado determina vista coletiva para o PL dos Distratos

A CAE – Comissão de Assuntos Econômicos do Senado determinou em 03/07 a vista coletiva para o PL 68-2018 - dos Distratos. O presidente da Comissão, Tasso Jereissati, comprometeu-se a realizar a votação na próxima sessão, prevista para o dia 10/07. Manifestaram-se durante a reunião: Cristovam Buarque, Simone Tebet, Vanessa Grazziotin, Dalirio Beber, além do relator senador Ricardo Ferraço. A Abrainc esteve em Brasília para conversar com as lideranças e reforçar a importância da aprovação urgente do PL. ●



Solução de Consulta nº 99.001 (15/01/2018)

Foi publicada pela Receita Federal, no dia 13/06, no Diário Oficial da União, na edição 112, seção 1, pág. 37, a Solução de Consulta nº. 99.001, de 15/01/18, sobre as Normas Gerais do Direito Tributário, referente à ementa: Incorporação Imobiliária. Regime Especial de Tributação. Obra Concluída.

Ficou definido que não se submetem ao RET as receitas decorrentes das vendas de unidades imobiliárias realizadas após a conclusão da respectiva edificação. Serão submetidas ao RET as receitas recebidas referentes às unidades vendidas antes da conclusão da obra, as quais componham a incorporação afetada, mesmo que essas receitas sejam recebidas após a conclusão da obra ou a entrega do bem.

Trata-se de uma Reforma à Solução de Consulta no. 7.045 – SRRF07/DIST, de 11 de dezembro de 2014. Solução de Consulta vinculada à Solução de Consulta COSIT nº 244, de 12 de setembro de 2014. Dispositivos legais: Lei nº 4.591, 1964, arts. 31-A a 31-E e 44; Lei nº 10.931, de 2004, arts. 1º. A 10º; Instrução RFB nº 1.435, de 2013. Assinada pela Coordenadora Cláudia Lúcia Pimentel M. da Silva. ●

Associados Abrainc apoiam ação do Instituto Ayrton Senna

Na última reunião de associados da entidade, Viviane Senna, presidente do Instituto Ayrton Senna, ao lado do candidato a governador do Estado de São Paulo, João Doria, apresentou dados recentes sobre o panorama da Educação no país e solicitou apoio para a campanha "Acelerando pela Educação". Nossos associados estão mobilizados em adquirir um lote considerável de tíquetes em apoio à iniciativa.



João Doria, Viviane Senna e Luiz Antonio França.

Segunda reunião do GT Segurança no Canteiro de Obra

A Abrainc realizou, em 03/07, a segunda reunião do GT Segurança no Canteiro de Obra, agora com mais adesões, contando com a participação de 12 empresas associadas. Propiciando a troca de experiências, com a demonstração de êxitos, dúvidas e dificuldades, foi dada continuidade à explanação dos procedimentos de Segurança do Trabalho em prática nas empresas. Nesse encontro, a apresentação ficou a cargo da gerente Nacional de Segurança e Saúde do Trabalho, engenheira Leila Lacerda, da TENDA, que demonstrou as práticas de SSO - Segurança e Saúde Ocupacional em vigor nas suas obras executadas com o sistema construtivo de paredes de concreto com formas metálicas, que pela sua peculiaridade e alto grau de industrialização, trouxe uma rica visão aos demais participantes. O próximo encontro será no dia 07/08. ●

NAS REDES

Acesse todas as edições do Abrainc News também pelo nosso site: www.abrainc.org.br



Acompanhe as notícias também no



Twitter: [@abraincoficial](https://twitter.com/abraincoficial) e Facebook: [abrainc](https://www.facebook.com/abrainc)

EXPEDIENTE:

Diagramação: Diventare Criação Digital | Conteúdo: Di Fatto Comunicação