

Principais pontos discutidos na reunião de Diretoria ABRAIN de 4/8/2015, realizada na Tecnisa, com presenças de Rubens Menin, Meyer Nigri, Leonardo Diniz, Nicholas Reade, Rafael Novellino, Rodrigo Osmo, Ronaldo Cury, Renato Ventura, Luiz Antônio França e Fábio Barbagallo. Como convidados, Aron Zylberman e Sandra Guerra.

Aprovada ata anterior. Na apresentação anexa, pontos discutidos. Destaques:

Cause – visão estratégica do setor para o médio prazo. Pesquisa realizada em SP e Recife, recomendações e constituição de narrativa adequada e ações –ver apresentação anexa. Aprovado plano geral apresentado pela Consultoria, com detalhamento e implementações nos próximos meses. Enviaremos material na sequência.

Modelo de Negócios/Distratos/Marco Regulatório – principais encaminhamentos nas pgs 10 a 19. Conforme definido, prioridades nas discussões do Marco Regulatório são:

- 1 - Modelo de Negócios (Promessa de Compra e Venda, repasses) – pgs 12 a 17, e a seguir,
- 2 - Relações de trabalho
- 3 - Simplificação e consolidação da regulação sobre o setor
- 4 - Questões tributárias

Ampla discussão sobre Modelo de Negócios, com ênfase no que queremos (pg 13) e, no curto prazo (pgs 15 a 17). Prosseguiremos nesta discussão via Marco Regulatório, com os caminhos indicados via Mesa na Fazenda e Senado Federal (Comissão Mista). Antes disso, ressaltada importância de contatar bancos. Alternativas como Agência Reguladora e outras serão discutidas caso se mostre sua pertinência. Também acompanharemos a questão da Corretagem, verificando a viabilidade nas suas definições regulatórias da maneira pertinente.

Funding – breve resumo nas pgs 6 a 8, incluindo FGTS, discussões sobre modelo para Governo de São Paulo, FGTS e parecer para pagamentos da Faixa 1. Informe por França sobre andamento de conversas com Grupo liderado pela ABRAIN com ABECIP, bancos e securitizadoras. Apresentação programada para 18/8 no Ministério da Fazenda.

Modelo de Vendas- atualizações pgs 21 e 22. Agendada reunião endereçando dúvidas operacionais das empresas no dia 11/8, às 9h. Relato sobre importância da participação da ABRAIN como *Amicus Curiae* em processos levados ao STJ que deverão implicar em repercussão geral sobre corretagem e prazo de prescrição. Estamos finalizando discussões e tomadas de preço de Assessorias com Comitê Jurídico e Conselho Jurídico – informaremos à Diretoria no caso de realocação ou reforço orçamentário, para posterior encaminhamento.

Atualizações- pg 24 a 27

Comunicação

- FSB contratada – início dos trabalhos em 13/7.

- Iniciaremos a divulgação pública mensal do informe da FIPE. Evento com a imprensa agendado para 19/8. A presença dos representantes da Diretoria é importante – enviaremos invite sobre o evento.
- Já impresso o Guia da Incorporação Imobiliária, destinado a esclarecimentos sobre o setor para formadores de opinião. Estamos definido melhor forma de uso e divulgação com Comitê de Comunicação e Jurídico.
- Prossegue discussão com Arq. Futuro sobre evento sobre contribuição da incorporação para as cidades, com impacto na imagem do setor e na insegurança jurídica, ancorada em casos como o do Parque Augusta – acompanharemos e informaremos evolução.
- Encontro realizado com Rede Bandeirantes – colocamo-nos à disposição para avanços. Espera de orçamento de programa de anúncio de imóveis na Record com eventual prestação e serviços informativa em seu interior.

Questões tributárias e IFRS –pg 25

- Reuniões efetuadas nos dias 1/7, 15/7 e 16/7 (workshop PWC). Adiamento de novas regras de contabilização para 1º de janeiro de 2018. Nas reuniões, definida abertura por tipo de contrato. POC é alternativa preferida desde que sem ressalvas ou ênfase. No entanto, em reunião com PWC, confirmada improbabilidade de funcionar este modelo, de acordo com entendimento da empresa e possivelmente dos demais auditores. Estamos em contato com o Dr. Eliseu Martins para possível assessoria em relação ao tema, incluindo transição e alternativas, se for o caso.
- O Grupo Contábil Financeiro continua a se reunir para encaminhamentos referentes a questões tributárias, como permuta e receitas financeiras. Importante relato sobre discussão sobre Despesas Compartilhadas - teremos nova reunião do grupo no dia a presença da Dra. Ana Carolina Monguilot no dia 19/8 a respeito.
- Meyer nos enviará contato de Del Sasso, ex-sócio da Deloitte, visando discussão de serviços para ABRAINC – agradecemos sua indicação – daremos andamento á conversa e informaremos andamento.

Relacionamento com entidades do setor

- **Secovi – reunião agendada para 6/8, na Tecnisa. Dentre os temas:**
 - Complementariedade em geral - temas gerais com assuntos de São Paulo.
 - Coordenação nos trabalhos com sobreposição com entidades – queremos ter voz, mas buscamos afinamento com entidade local.
 - Na ação federal, vale melhor uso dos espaços e troca de informações, para benefício do setor.
 - Participação em reuniões e Comitês
 - VPs de Legislação Urbana e Incorporação do Secovi
 - Cons. Deliberativo, Comitê de Incorporação ABRAINC
 - Indicadores FIPE-ABRAINC – busca de coordenação

- Carta SMT sobre vagas
- **ADEMI- RJ** – reuniões com Grupo Jurídico da ADEMI

Outros contatos

- Ação social – Meyer nos colocará em contato com Jayme Garfinkel para apresentação de ideia a respeito
- Novellino conversará com Moisés e David, da MAC, para esclarecimentos sobre ABRAIN
- Helbor retomou contatos. Deve confirmar intenção de participação na ABRAIN.

Pauta da reunião do Conselho

Discutido ordenamento para melhor aproveitamento dos trabalhos. Conforme relatado, já distribuído informativo aos participantes, permitindo maior foco aos assuntos estratégicos. Também como discutido, definirei com membros da Diretoria sua moderação em cada um dos temas estratégicos. Abaixo proposta já encaminhada aos participantes.

- 9:30h às 10h – Atualizações Gerais, incluindo Cause, questões tributárias, insegurança jurídica e outros – apresentação RV.
- 10h às 10:10h – Avaliação estratégica - Rubens Menin
- 10:10h às 10:40h – Funding, FGTS – moderador França, intervenções iniciais de Jairo (Mesa) e Ronaldo (FGTS)
- 10:40h às 11:10h – Modelo de Negócios/ Distratos/ Marco Regulatório – moderador Novellino, apoio Meyer
- 11:10h às 11:30h – Corretagem – moderador Nick, apoio Cláudio Carvalho (Pacificação – Amicus Curiae)
- 11:30h às 12:30h – Conversa com José Olympio Pereira – CSFB

Caixa e pendências na pg 32 a 34.

Dados FIPE no final da apresentação.

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.
Atenciosamente,
Renato Ventura