

ABRAINC - reunião Rio de Janeiro 30/4/2015

Sr(a)s:

Anexa apresentação com pontos discutidos na reunião ABRAINC-RJ em 30/4/2015, nos escritórios da Brookfield – agradecemos a empresa pela hospitalidade. Presentes: Daniel Fernandes (Brookfield), Alexandre Millen (Tenda), Rafaella Carvalho (RJZ Cyrela), Henrique Queiroz (MRL/MRV), Renato Vasco e Rodrigo Melo (Odebrecht), Murillo Allevato (ADEMI-RJ), Luiz Fernando Moura e Renato Ventura (ABRAINC). Destaques:

Atualizações diversas nas pgs 3 a 7. Destaques:

- **Assessoria Jairo Klepacz e Luiz Antônio França** - Jairo Klepacz atuará juntamente conosco e Diretoria do encaminhamento de importantes pontos como aqueles listados na pg 1 da apresentação anexa. Luiz França objetivará tarefas específicas: funding Poupança, manutenção da isenção fiscal nas LCIs.
- **Registro Eletrônico** – envio de extratos de contratos permitindo registros em até 5 dias. Conversa com ADEMI-RJ (Pres. João Paulo) com oficial do 9º Cartório de RI – sua visão é que arcabouço legal, baseado na Lei dos Registros Públicos - não sustenta adequadamente o Registro Eletrônico (ex: arquivamento de certidões). Repassaremos estrutura proposta para Rafaella Carvalho, que com isso se dispôs a levantar quais as dúvidas do oficial para que possamos encaminhá-las por solução ao IRIB e ao Governo. Por fim, após a reunião conversa com Portal de Documentos, trazendo alternativa ao proposto – informaremos andamento. Abaixo resumo dos procedimentos definidos para o Registro Eletrônico:
 - o Uso de plataformas existentes (Penhora Eletrônica) - assim, os Cartórios no Estado de SP já estariam preparados para a nova prática ;
 - o Intercâmbio de dados: XML/ PDF/A – ECP – extrato de contrato, com condições negociais e garantias
 - o Contrato físico assinado pelo Banco – responsabilidade de que o contrato formalizado, assinado pelas partes e arquivado (precedente: instrumento particular como escritura pública)
 - o Redução dos prazos máximos de registro para 5 dias úteis para documentos recebidos em XML e 10 dias úteis para documentos recebidos em PDF.
 - o Simplificação procedimental: Imposto de Transmissão: bastam dados da guia; Procurador: basta indicação de local/livro/data
- **Cartórios** - A ADEMI buscará resposta sobre obrigatoriedade de baixa do Patrimônio de Afetação após o Habite-se, exigida pelos cartórios do RJ. Esperamos seu retorno para possível agendamento com IRIB..
- **Acessibilidade** – principais pontos do PL 7699/2006, aprovado na Câmara e de volta ao Senado para defesa alinhada (pg 5)
- **Distratos – PL 1220/15**- Celso Russomano – retenção de 10%, devolução em 30 dias com juros de 1% e correção de todas as parcelas, direito de distrato unilateral pelo comprador. Agendada conversa com o deputado. Acompanharemos o assunto

- **Outros assuntos – pgs 4 e 5**
 - o COFECI – fiscalização – ação com CBIC para restringir esta atuação.
 - o Acessibilidade – aprovação na Câmara; no Senado, provável indicação do Senador Romário para relatoria – acesso ao Senador seria importante – verificaremos esta possibilidade com RJZ Cyrela.
 - o IRFS- POC – mudança na contabilização – assunto em discussão para alinhamento ABRAIN e IBRACON
- **Status de doações para Região Serrana– pg 8**

Questões do trabalho- atualizações nas pgs 8 a 11.

- **Acordo salarial** – definições em Salvador e RJ (pg 8)
- **Trabalho análogo à Escravidão** – ABRAIN: posição veemente contra o trabalho escravo e a favor dos instrumentos de seu controle, inclusive do cadastro de Empregadores. No entanto, não concordamos com os mecanismos de inclusão neste cadastro, pela sua arbitrariedade, afrontando os princípios constitucionais do devido processo legal e ampla defesa
 - o Caracterização do Trabalho Análogo à Escravidão – trabalho por regulamentação adequada sendo continuado – acompanhamento Jairo. Encaminharemos sugestão de Rafaella de foco nas NRs, dirimindo sua subjetividade nos pontos alojamento, ambiente de trabalho e alimentação.
 - o Portaria Interministerial no 2 – nova edição em 1º de abril não alteraria a essência da questão, mantendo arbitrariedade do processo.
 - o Na pg 10 outras ações em curso, incluindo agenda de comunicação e discussão iniciada sobre certificação e auto-regulamentação.
- o **Terceirização** – *Amicus Curiae* – atualizações na pg 11. Relatada decisão de não contratação de escritório nos patamares de preços recebidos. Acompanharemos o processo indiretamente, via CBIC ou outra entidade que entre efetivamente no processo.

Modelo de Vendas - Corretagem apartada e não apartada – pgs 12 e 13

- Decisões coletivas sobrepujam individuais – apesar da legalidade das práticas adotadas, os riscos advindos destes entendimentos são expressivos e devem ser considerados.
- **Próximos passos**
 - o Lembramos que como Associação, nosso papel é de promover discussões e esclarecimentos sobre este e outros pontos, sem recomendações nem definições.

- o Assim, apenas como acompanhamento, nota-se uma preponderante inclinação pela corretagem embutida no preço.

- o Envolvimento do Ministério Público para pacificação da questão. MRV indicou seu caminho, com diálogo com o MPCon, em Brasília. Fregonesi (OR) indica disposição por macro-jurisdição pelo equilíbrio no setor via ANAMAGES – Associação Nacional dos Magistrados Estaduais.

- o Imobiliárias: sugestão de pagamentos para imobiliária e corretores. Discussão: motivação fiscal (evitar bitributação) ou trabalhista. Importante mensuração para entendimento adequado da questão. Faturamento para Associação poderia ser solução – veremos de confirmar viabilidade.

- o Grupo de Trabalho com Conselho Jurídico e representantes indicados para avanços nas definições – buscaremos reforçar interlocução com TJ.

Modelo de Negócios – pgs 14 e 15

- Minuta padronizada TJ ainda não pode avançar por pontos abaixo:

- o Multa no período de tolerância

- o Devoluções de sinal em dobro em determinadas circunstâncias

- o Corretagem por conta e ordem.

- Importante retomar discussão para avanços mesmo que unilateralmente nos pontos de concordância.

Funding - informações e propostas nas pgs 16 a 18. Trabalho por diminuição do Compulsório na Poupança, liberando R\$ 50 bi para o Crédito Imobiliário. No médio prazo, busca de estruturação para solução mais duradoura (ex: compra de LCIs com recursos a serem definidos).

No final da apresentação, dados atualizados levantados pela FIPE com as empresas – contribuição de 14 Associados.

Próxima reunião em data e local a serem confirmados.

Ficamos à disposição.

Atenciosamente,

Renato Ventura