

Ata do Comitê Jurídico - 17/7/2014

Principais pontos discutidos em reunião do Comitê Jurídico de 17/7/2014, na Tecnisa, com presenças de Crystiane Luders, Roseli Rodrigues, Fernanda Licarião, Bruno Cabrini (Tecnisa), Raphaela Chelotti e Karina Teixeira (MRV), Alexandre Fregonesi e Alessandra de Andrade (Odebrecht), Adriano Abbud (Cyrela), Natália Roque (Rossi), Rubens Marin e Letícia Sudan (Brookfield), Laura Henriques (Direcional), José Carlos Neves e Tatiana Eugenio (Trisul), Giovanna Zanellato, Heloísa Ferreira, Amanda Ribeiro e Marjorie Cobo (Tenda), Renato Ventura, Fábio Barbagallo e Marina Ariento (Abrainc).

Atualizações – pgs 1 e 2

- **Terceirização** - reunião no dia seguinte com Min. Sydeny Sanches para discutir possível posicionamento na discussão STF sobre Terceirização. Agradecemos Fregonesi por agendamento e disponibilidade.
- **Condições análogas ao trabalho escravo** - Medida Judicial Preventiva por não divulgação Sinduscon MG, Siscepot MG não se concretizou. Nova lista com 2 empresas associadas. Como sabido, a ABRAINC e suas Associadas defendem condições de trabalho plenamente adequadas. Por outro lado, sabe-se da necessidade de aprimoramento na regulação da questão. Acompanharemos o assunto.
- **Diversos**: Prefeitura SP, Lei Comercial, outros.

Modelo de Vendas – corretagem apartada – pgs 3 a 5

- Relatadas discussões na ABRAINC e sua diretoria sobre aproximação com MP, em linha com as indicações recebidas e discussões dos últimos meses (êxito: TAC com a alteração da prática exercida pelas empresas associadas da ABRAINC, que passarão a incorporar no preço total da unidade imobiliária os valores devidos a título de comissão de corretagem, sem que haja a estipulação de pena pelo modelo até então praticado). MRV relata já ter mudado seu modelo. Como discutido, a porta com o MP foi aberta e a oportunidade pode se fechar (ou ser aproveitada por empresas, de forma mais isolada, ocupando de forma justa tal abertura). Acompanharemos encaminhamento.
- Ação contra a ABRAINC – MPF-PA - Defesa por escritório Dinamarco, com pessoalidade e inclusão de escritório local. Indicação do Comitê Jurídico (tese: ilegitimidade), com valor total com escalonamento de parâmetros de êxito somando R\$ 500 mil. Anexo texto final já entregue pelo escritório em defesa da Associação.
- Entidade APC – como discutido e relatado, cada empresa está conduzindo sua defesa.

Modelo de Negócio – pgs 7 a 10

Cartilha - documento com esclarecimentos é prioritário para a ABRAINC e suas associadas – precisamos tê-lo pronto até o início de setembro. Formato simples e conciso, com descrição seguida de perguntas e respostas. Imaginamos seu uso embasando várias discussões e debates, tendo como destinatários importantes *stakeholders* como consumidores, Judiciário, MP, Procons, Executivo, bancos. Para o melhor aproveitamento deste material, envolvido o Comitê de Comunicação nesta produção. Definido prazo para 1ª entrega de capítulos em **25/7**, com discussão deste GT a ser agendada para a semana seguinte. Pretende-se finalizar o material no início de setembro. Abaixo pontos discutidos por GT que toca o assunto:

○ **O Modelo de Negócios**

- *O funcionamento e as interfaces da incorporação; custos, margens – Natália (Rossi) confirmará disponibilidade. da empresa para este capítulo*
- *A burocracia no Custo (e no prazo) do imóvel - HM (Euclides)*
- *Os atrasos de obra: razões, equilíbrio - Cyrela (Adriano)*

- **O Modelo de Vendas**
 - Os modelos de corretagem – Tecnisa (Crystiane)
 - A retenção de valores – Tecnisa (Crystiane)
- **O custeio e o financiamento da produção**
 - Os compromissos assumidos – compras versus opções – MRV (M. Fernanda)
 - O PMCMV – MRV (Maria Fernanda)
- **Dados sobre a contribuição do setor** – ABRAINC, com Comitê de Comunicação

Buscaremos produzir também um 2º volume replicando o 1º, mas com pareceres, decisões, jurisprudências e artigos. Cada responsável por capítulo deverá também propor os documentos para esta elaboração.

Minuta ADEMI - Na pg 10, pontos da minuta ADEMI, discutida com TJ-RJ - <http://www.ademi.org.br/minutas/minutapadronizada.html>. Fernanda Licarião analisou o documento. Como discutido, algumas cláusulas se apresentam claramente como fruto de negociação, não tendo seu uso adequado se tomadas isoladamente. Fernanda, a quem agradecemos, se dispôs a nos enviar seus comentários. Rapahela também indica sua disposição a respeito.

Outros assuntos – pg 11

- **Cartórios** -como informado, reunião com ARISP no próprio dia 15, à tarde. Em curso acompanhamento de melhorias como Registro Eletrônico, Aplicativo para Desligamentos, Ouvidoria.
- **Normas de Desempenho** – discussões com Ministério das Cidades sobre Documento Básico orientativo sendo encaminhado pelo Comitê Técnico.
- **Posicionamento invasões** –atualizações sobre casos reportados. Posicionamento ABRAINC: matéria paga, declarações, reflexos.
- **Agência/ auto-regulação do setor** – buscaremos aprofundar caso da COMAR (Publicidade) na próxima ocasião.

Ficamos à disposição para comentários/sugestões.
Atenciosamente,

Renato Ventura

Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias