

Reunião Conselho Deliberativo ABRAINCC e Assembleia Extraordinária- 17 de abril de 2015

Reunião Conselho Deliberativo ABRAINCC– 17 de abril de 2015

Presentes: Rafael Novellino e Cláudio Carvalho (Cyrela), Rubens Menin (MRV), Nicholas Reade (Brookfield), Fábio Cury e Ronaldo Cury (Cury), Ricardo Ribeiro (Direcional), Regis Pinheiro (Emccamp), Alain Horn e Alexandre Couso (Esser), Paulo Otávio Moura (Even), Marcelo Zarzur (EZTEC), Henrique Bianco (HM), Paulo Sérgio Oliveira (JHSF), André Bergstein e Rodrigo Osório (Gafisa/Tenda), Carlos Piani e Antônio Guedes (PDG), Gustavo Moura (Moura Dubeux), Paulo Melo e Ênio Andrade (Odebrecht Realizações), Alexandre Veiga (Patrimar), Rodrigo Luna e Rodrigo Vom Uhlerdorf (Plano & Plano), Milton Hage e Flávio Vidigal (Rodobens), Leonardo Diniz (Rossi), Joseph Nigri (Tecnisa), Jorge Cury e Fernando Salomão (Trisul), Bruno Lascowsky (Viver), Estácio de Sá (Yuny), Fábio Barbagallo, Luiz Fernando Moura, Luiz Antônio França, Jairo Klepacz e Renato Ventura (ABRAINCC). Como convidados, Cláudio Bernardes e Ricardo Yazbek (Secovi-SP) e José Romeu Ferraz (Sinduscon SP).

Aprovada a ata da reunião anterior. Principais pontos discutidos no roteiro anexo. Destaques e definições:

Atualizações Gerais

- **PMCMV3** – atualizações gerais, com detalhamentos no Comitê específico, após a reunião (ver resumo abaixo)
- **IFRS** – conforme exposto, alterações na contabilização das empresas em 2016/2017 podem ter impacto importante em *ratings*, *covenants* e *valuation* das empresas. Importante busca de consenso tecnicamente adequado para encaminhamento de posição à ABRASCA e alinhamento com IBRACON. **Reiterada necessidade de presença das empresas com seu posicionamento em reunião agendada na 5ª-feira, 23/4, às 14h na ABRAINCC.**
- **Acessibilidade** – pg 3 – principais pontos do PL 7699/2006, aprovado na Câmara e de volta ao Senado, encaminhados a Jairo e CBIC para defesa alinhada.
- **PL 4330** – Terceirização
 - o Externada preocupação com recente encaminhamento nas discussões. Novos pontos no PL representam retrocessos e amarras significativas às operações. Empresas contatarão os representantes que apoiaram no Legislativo esclarecendo importância da terceirização no setor e sua produtividade e alertando parlamentares sobre ajustes necessários. Também estamos em contato com a CBIC, que representa o setor junto à CNI, para ações a respeito. No link <http://www.sindusconsp.com.br/msg2.asp?id=8324>, indicação do Sinduscon SP sobre principais distorções no texto. Link enviado recebido com mais informações sobre o tema: <https://www.youtube.com/watch?v=I60FVvSpZxA>
 - o Relatadas discussões no Conselho Jurídico e Diretoria contrárias à contratação dispendiosa de escritórios para nossa entrada como *Amicus Curiae* no processo a respeito no STJ pelo grande número de participantes que já solicitaram seu ingresso, incluindo a CBIC. Assim, salvo novos desdobramentos, não promoveremos esta contratação.
- **Prefeitura de São Paulo** - Plano Diretor e LPUOS – São Paulo

- o Plano Diretor e complementos restritivos, com efeitos na especulação com terrenos (Eixos de Estruturação) e inviabilidade nos remansos
- o LPUOS: minuta com piora nas condições de gabaritos, áreas não computáveis e lote máximo – 15 mil m2
- o Ação com Secovi com Prefeito, Câmara e opinião pública
- **Negociações coletivas**- acompanhamento e participação de Fábio Barbagallo em Salvador, RJ e SP - atualizações na pg 6
- **Evento ABRAIN 2 anos, Cause (Planejamento Estratégico para Imagem do Setor), Aproximação com Academia** – Arquitetura Mackenzie – atualizações na pg 7
- **Doações Rio de Janeiro** – conversas para reavaliação das doações para projetos iniciados avançar. Necessária definição e formalização com Secretaria de Obras

Projetos ABRAIN

Apresentação de 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 e LTV 90%. O custeio destas contratações advirá dos recursos discricionários da Diretoria para Projetos, conforme orçamento 2015 (para atualização do orçamento, ver quadro na pg 19).

Questões do Trabalho – pgs 9 e 10 - ADIN – Trabalho Análogo

- 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
- Caracterização do Trabalho Análogo à Escravidão – trabalho por regulamentação adequada sendo continuado – acompanhamento Jairo.
- Portaria Interministerial no 2 – nova edição em 1º de abril não alteraria a essência da questão, mantendo arbitrariedade do processo. Rubens Menin informa de constituição de grupo ABRAIN-Ministério do Trabalho para discussão e redefinição.
- Na pg 10 outras ações em curso, incluindo agenda de comunicação e discussão iniciada sobre certificação e auto-regulamentação.

Modelo de Vendas – pgs 11 e 12

- Como discutido, os impactos das relações com os consumidores são mais relevantes do que as questões trabalhistas, nos modelos hoje usados pelo setor. Mesmo sendo legais tanto a corretagem apartada como a não-apartada, se vêem decisões coletivas contrárias à corretagem apartada sobrepujando decisões individuais. Lembramos que o papel da ABRAIN é o de promover discussões e esclarecimentos, sem recomendações nem definições em casos

como este. Na atualização sobre o assunto, observa-se preponderante inclinação pela corretagem incluída no preço. Conforme indicado por presentes, as discussões devem prosperar no menor prazo possível. O Conselho Jurídico buscará avançar com entendimentos, com contribuições do Comitê Jurídico, informando a todos do andamento desta questão.

Distratos

- **Cartilha – O Ciclo da Incorporação** – documento para esclarecimentos para formadores de opinião - Cláudio Bernardes informa que até a próxima semana receberemos em forma final as sugestões do Secovi. Lançamento relocado para o evento de 2 anos da ABRAINC, a ser agendado no final de maio.
- **Repasse antecipado** – resumo na pg 14 – apresentação ao final. Agradecemos a importante contribuição da Cyrela e de Rafael Novellino a respeito. Como discutido, este projeto é muito relevante, buscando modelo com vendas mais firmes, mais segurança às empresas, aos compradores e aos próprios bancos, que assim podem cumprir mais adequadamente seu papel no crédito e financiamento. No final da apresentação descrição mais completa do modelo.

Funding – pg 15. Anexa apresentação de Luiz Antônio França, discutida no Comitê Financeiro. A diminuição do compulsório deve ser buscado, mas o alívio trazido será temporário. Importante a discussão de formas de alavancar o *funding* adicional disponibilizado, usando como possíveis fontes estes recursos ou eventualmente FGTS (exemplo: aquisição de LCIs com equalização dos juros). Estamos buscando contato com especialistas neste assunto como Gustavo Loyola e/ou Bernard Appy para possíveis avanços. Grupo de trabalho a partir do Comitê Financeiro será constituído para estes encaminhamentos.

Pesquisa de Satisfação ABRAINC– respostas de 24 empresas nas pgs 16 a 18. Principais pontos trazidos e comentários na pg 17.

Perspectivas e conjuntura

- **FIPE** – atualização de participação das empresas e dados atualizados no final da apresentação. Estabelecida régua de acompanhamento de contribuições das empresas. Com isso, os dados obtidos já permitirão a sua abertura geográfica e por produtos nas próximas apresentações.
- **Índice de Humor – Mercado Imobiliário - ABRAINC** – planilha produzida nesta reunião será disponibilizada mediante solicitação. Divulgaremos apenas release, com manutenção de volume de vendas em 2015 e expectativa de seletividade nos lançamentos neste ano.
- **Apresentação Goldman Sachs (anexa)** - conforme sugestão trazida em última reunião, tivemos pela 1ª vez uma apresentação externa sobre perspectivas econômicas por Luciano Telo e equipe da Goldman Sachs. Agradecemos ao banco e à Tecnisa pela ajuda nesta realização. Avaliaremos continuidade e periodicidade destas atualizações em nossos próximos encontros.

Assembleia Geral Extraordinária – 17 de abril de 2014 – Conforme convocação enviada, realizada AGE, em 2ª convocação, a partir das 10h.

Presentes: Rafael Novellino e Cláudio Carvalho (Cyrela), Rubens Menin (MRV), Nicholas Reade (Brookfield), Fábio Cury e Ronaldo Cury (Cury), Ricardo Ribeiro (Direcional), Regis Pinheiro (Emccamp), Alain Horn e Alexandre Couso (Esser), Paulo Otávio Moura (Even), Marcelo Zarzur (EZTEC), Henrique Bianco (HM), Paulo Sérgio Oliveira (JHSF), André Bergstein e Rodrigo Osmo (Gafisa/Tenda), Carlos Piani e Antônio Guedes (PDG), Gustavo Moura (Moura Dubeux), Paulo Melo e Ênio Andrade (Odebrecht Realizações), Alexandre Veiga (Patrimar), Rodrigo Luna e Rodrigo Vom Uhledorf (Plano & Plano), Milton Hage e Flávio Vidigal (Rodobens), Leonardo Diniz (Rossi), Joseph Nigri (Tecnisa), Jorge Cury e Fernando Salomão (Trisul), Bruno Lascowsky (Viver), Estácio de Sá (Yuny), Fábio Barbagallo, Luiz Fernando Moura, Luiz Antônio França, Jairo Klepacz e Renato Ventura (ABRAININC)

Deliberação, por unanimidade: Inclusão da ABRAININC na ação proposta pela CBIC sobre Sistema Cofeci com o objetivo de elaboração de uma ação judicial em face do Sistema COFECI/CRECI perante a Justiça Federal do Distrito Federal, onde se questione, principalmente, a não abrangência e não aplicação das Resoluções editadas por dito Sistema em relação ao setor da indústria e da construção e do imobiliário.

Comitê PMCMV— em seguida à reunião do Conselho. Participação: Rubens Menin, Rodrigo Osmo, Henrique Bianco, Regis Pinheiro, Ricardo Ribeiro, Rodrigo Luna, Fábio Cury, Ronaldo Cury, Alexandre Veiga, Fábio Barbagallo, Jairo Klepacz, Renato Ventura.

Abaixo contraproposta a ser levada em reunião nesta semana com Min. Planejamento, Cidades, Caixa e BB. Conforme discutido, seria muito importante se chegar a uma definição neste próximo encontro.

- Capitais - R\$ 215 mil
- Cidades das RM > 100 mil hab., Capitais Regionais > 250 mil hab – R\$ 210 mil
- Cidades com > 250 mil hab. e cidades das RMs < 100 mil hab. – R\$ 175 mil
- Cidades entre 50 e 250 mil hab. – R\$ 140 mil
- Cidades com < 50 mil hab. – R\$ 105 mil

Atualizaremos a todos sobre encaminhamentos.
Colocamo-nos à disposição.
Atenciosamente,

Renato Ventura
rventura@abrainc.org.br
Tel: 55 11 2737-1400
www.abrainc.org.br