

Reunião Conselho Deliberativo ABRAIN- 6 de fevereiro de 2015

Presentes*: Elie Horn, Rafael Novellino e Cláudio Carvalho (Cyrela), Rubens Menin (MRV), Alessandro Vedrossi (Brookfield), Fábio Cury e Ronaldo Cury (Cury), Regis Pinheiro (Emccamp), Alain Horn, Raphael Horn e Alexandre Couso (Esser), Paulo Otávio Moura (Even), Henrique Bianco (HM), Sando Gamba e Rodrigo Osmo (Gafisa/Tenda), Antônio Guedes (PDG), Eduardo Moura (Moura Dubeux), Rodrigo Luna e Rodrigo Vom Uhlerdorf (Plano & Plano), Flávio Vidigal (Rodobens), João Rossi e Leonardo Diniz (Rossi), Meyer Nigri (Tecnisa), Fernando Salomão (Trisul), Bruno Lascowsky (Viver), Estácio de Sá (Yuny), Fábio Barbagallo, Luiz Fernando Moura e Renato Ventura (ABRAIN). Como convidados, José Romeu Ferraz (Sinduscon SP) e Marcos Barbosa (Patrimar).

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

Atualizações Gerais

- **Vendas após o Habite-se e o RET 4%** - em reunião com Min. Fazenda e Receita em 19/12 mostramos desequilíbrio sem RET 4% para vendas após Habite-se; solução de consulta favorável publicada em jan/15.
- **Registro Eletrônico** – pg 15 - Caixa – 28/1 – 3 estados prontos; 1º registro já obtido pela Caixa - 4/dezembro - 1º RI de S. Paulo.
- **COFECI** – pg 16 - Fiscalização das incorporadoras pelo COFECI; Res. COFECI 1331 publicada no DOU em 11/11/2014 (90 dias p/ validade) acentua problema. Defesa Judicial – CBIC/Secovi, com ABRAIN – esc. Luiz Eduardo Sá Roriz (DF).
- **Acessibilidade** – pg 2 – em discussão PL 7699/2006, com impacto na produção imobiliária. Em dezembro, encontro com Deputada Mara Gabrilli. Acompanhamento, com assunto em debate com reabertura dos trabalhos no Congresso.
- **Outros assuntos**
 - **Funding/ LCIs**- incentivo fiscal
 - **Doações Rio de Janeiro** – pg 14; última atualização com 42% de obras, 50% de desembolsos. Das 694 casas previstas no contrato final, 153 prontas, 318 em obras e 223 não iniciadas. Iniciada negociação com o Governo do Rio de Janeiro pela descontinuidade de desembolsos pelo amplo tempo decorrido – agradecemos Regis Pinheiro pela ajuda neste encaminhamento. Para isso, a discussão deverá incluir contrato assinado e ver de tratamento de obras iniciadas.
 - **Cetesb (SP)**- Decreto 59.263 exige Termo de Reabilitação para Habite-se, o que pode trazer dificuldades relevantes na entrega das obras. Buscaremos acesso à Secretária do Meio Ambiente de SP Patrícia Iglesias – com a ajuda de Cláudio Carvalho, da Cyrela, a quem agradecemos - e a Governador do Estado.
 - **Eletropaulo** – nova exigência de subestações para projetos com mais de 2.500 KW – conforme discutido no Comitê de Incorporação, estamos aprofundando discussão jurídica a respeito, para posterior tratamento político do assunto.
 - **Recursos Hídricos – Programa de Sustentabilidade** – busca de trabalho coordenado com Secovi e Sinduscon SP.
- **ABRAIN**
 - **Aprovações de novos associados** – pg 2 - aprovada por unanimidade entrada de novo associado – Patrimar, conforme Termo de Adesão recebido. Relatada saída da João Fortes por alterações na empresa e seu escopo.
 - **Diretoria** – aprovada chapa com Rubens Menin (MRV, Presidente do Conselho), Meyer Nigri (Tecnisa, Vice-Presidente), e como Diretores Leonardo Diniz (Rossi),

Meyer Nigri, Nicholas Reade (Brookfield), Rafael Novellino (Cyrela), Ronaldo Cury (Cury), Rubens Menin. Eleito Rodrigo Osmo (Gafisa/Tenda) para o cargo de Diretor Suplente, com presença nas reuniões e decisões da Diretoria. Agradecimentos especiais ao Dr. João Rossi pelo apoio e relevante ajuda à Associação, desde antes de sua constituição. Conforme discutido, todos contam com a continuidade em sua participação e apoio a nossas atividades, agora com uma vice-presidência honorífica, conforme sugerido.

- **Pesquisa de Satisfação** – encaminhamento às empresas nos próximos dias. Pedimos aos presidentes e principais executivos seu preenchimento para aperfeiçoamento da Associação e de seus serviços.

Projetos ABRAIN

Questões do Trabalho – pgs 5 a 7

- **ADIN – Trabalho Análogo** – pgs 5 e 6. Atualizações sobre petição encaminhada ao STJ no final do ano, com liminar concedida; possível julgamento pelo Plenário a partir de fevereiro; trabalho pela regulamentação:
 - Caracterização do Trabalho Análogo à Escravidão – regulamentação da Port. Int. no 2
 - Definição de rito adequado para defesa das empresas
- 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.
- Discutida a importância de defesa da Associação e esclarecimento de seus propósitos, inclusive a entidades que se posicionaram contrariamente e com quem devemos dialogar pela frente, como o Instituto Ethos. Este trabalho deverá ser conduzido pelo Comitê de Comunicação, juntamente com Conselho Jurídico e Assessoria de Imprensa especializada (conforme indicado por Rubens Menin, estabeleceremos contato com Irineu Tomanini para esta atribuição).
- Reunião marcada com Instituto Ethos para esclarecimento e possível participação em esforços contra o trabalho escravo. Luiz Fernando Moura relata elaboração de um questionário para um Q&A com foco no processo de inclusão na lista – deveremos obter estas respostas com ajuda do Conselho Jurídico e da Assessoria indicada.
- **Terceirização** – pg 7. Conforme discutido, deveremos buscar entrar como *Amicus Curiae* no processo. Agendada reunião do Conselho Jurídico no próximo dia 10/2 a respeito do assunto, com posterior participação ao Comitê Jurídico.

Modelo de Vendas/ Distratos/ Modelo de Negócios – pgs 3 a 6

- **Corretores Associados** – aprovação, e acordo com Lei 13.907/jan15, traz alternativa de modelo para imobiliárias e Houses. Com isso, há uma possibilidade de avanço nas relações trabalhistas, permitindo nova visão da questão por Houses e Imobiliárias. Assim, retomamos as discussões sobre Corretagem Apartada e Não-Apartada e seus impactos nas relações consumeristas e nos negócios nos Comitês Jurídico, Financeiro e de Incorporação para atualização de esclarecimentos da Associação.
- **Distratos**
 - **Cartilha de Esclarecimentos** em discussão com Secovi e CBIC. Definido evento de lançamento em 18/3 em Brasília, com a CBIC, em evento a ser organizado em conjunto. Anexa versão atualizada, para comentários e sugestões até o próximo dia 13/2.

- **Repasse antecipado** – Rafael Novellino relatou andamento de piloto, com modelo definido e em aprovação pelo banco – agradecemos sua importante contribuição 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. Deveremos agendar a apresentação deste modelo por ele aos interessados nas próximas semanas.

Comunicação/ Imagem do Setor

- **Cause** – pg 12. Conforme relatado, em curso contratação de empresa formada por diretores egressos da Natura, onde contribuirão para a construção de imagem e aperfeiçoamentos institucionais da empresa. Com ela, planejamento de médio longo prazo nas ações pela melhoria de imagem do setor. Aprovada sua contratação pela Diretoria, após indicações do Comitê de Comunicação. Conforme exposto, trabalho será tão mais efetivo quanto maior for o efetivo envolvimento da Associação e das empresas na sua formulação e implementação.
- **Plano de Comunicação** – apresentação por Luiz Fernando Moura (pgs 13 a 20). Como discutido, a Comunicação, com base nos temas Imagem do Setor, Equilíbrio nas Relações e Burocracia é um dos projetos mais relevantes da ABRAINC. Na apresentação, *stakeholders* e linhas para aproximação.

Projetos – geral - relatada por Meyer Nigri contato com Jairo Klepacz, com proposta de assessoramento à ABRAINC em projetos muito relevantes: Terceirização, Trabalho Análogo, Distratos e Corretagem, precisando escopo e prazo previsto para cada ponto. De acordo com conversa preliminar de Meyer com o consultor, o trabalho deve ser de médio a longo prazo, com metas de sucesso para cada ponto em prazos diferentes - há pontos com escopo atingido em prazos diferentes. Em linha com o orçamento aprovado, os recursos para esta contratação** deverão sair da cota de projetos, das verbas de contingência da Diretoria. Meyer encaminhará negociação com minha participação – convite para participação a membros do Conselho não obteve adesões – e com ratificação final dos termos da contratação pela Diretoria. Esta negociação deverá contemplar prazos indicados; no entanto, conforme comentários e sugestões trazidas, deve contemplar atenção à governança da ABRAINC, ao reporte a diretor executivo e deve incluir possibilidade de saída em prazos determinados, de acordo com o andamento do trabalho.

Perspectivas e conjuntura

- **FIPE** – atualização de participação das empresas e dados atualizados no final da apresentação. Acompanhamento semanal sendo conduzido pela FIPE e pela ABRAINC, com envio de dados por 16 empresas. Reiterada necessidade de reforço nestes envios para se termos o universo necessário para pleno aproveitamento do trabalho. Reforçaremos ação de informação aos presidentes sobre status de cada entrega. No anexo, indicadores com dados enviados mostrando importância do estudo – seja em nosso posicionamento, seja no gerenciamento das empresas - e de sua adequada alimentação.
- **Dados do setor** - companhias de capital aberto - nas pgs 25 a 27, apresentação ao Ministro das Cidades Gilberto Kassab e equipe em 28/1 - lançamentos, ROE, atratividade dos investimentos e impacto no emprego (funcionários diretos e indiretos).
- **Índice de Humor – Mercado Imobiliário - ABRAINC** – anexa planilha produzida pela 1ª vez nesta reunião e briefing enviado à imprensa. A partir da próxima reunião deveremos buscar somar aos dados quantitativos trazidos pelo levantamento FIPE percepção qualitativa das empresas, com percepção sobre situação do mercado em geral, principais dificuldades e perspectivas. Iniciativa bem recebida, com sugestões de aperfeiçoamentos:

nota de 1 a 5 em vez de cores, permitindo melhor tabulação; inclusão de visão sobre empregos; inclusão de questão sobre principal desafio do setor no momento

- Sugerida discussão de termos periodicamente perspectivas econômicas por especialista em nossas reuniões. Veremos viabilidade com Diretoria.

*Odebrecht Realizações e Direcional justificaram ausência

** remuneração indicada é de R\$ 80 mil/mês e prêmio por sucesso, a ser definido

Comitê PMCMV– em seguida à reunião do Conselho. Participação: Rubens Menin, Rodrigo Osório, Henrique Bianco, Regis Pinheiro, Eduardo Moura, Rodrigo Luna, Fábio Cury, Ronaldo Cury, Marcos Barbosa. Rápida atualização sobre indefinições que persistem no Governo. Pagamentos da Faixa 1 ainda se previsibilidade necessária. De acordo com pauta sugerida ao Ministro Levy, vale retomada de alternativas para o Programa com consideração sobre questão fiscal – a faixa 1,5 viria nesta direção, desde que aplicada de forma exequível em relação a limites e intervenção do governo na demanda. Nas próximas semanas previstos novos encontros em Brasília pelas definições necessárias.

Colocamo-nos à disposição.

Atenciosamente,

Renato Ventura

rventura@abrainc.org.br