

Comitê de Incorporação - reunião 7/1

Reunião de 7/1/2014 do Comitê de Incorporação, na Cyrela. Presenças de Jaime Flechtman(Cyrela), Ricardo Ribeiro (Direcional), Joseph Nigri (Tecnisa), Ronaldo Cury (Cury), Sylvia Bianco de Azevedo (HM), Rodrigo Martins (Rossi), Antônio Guedes (PDG), Renato Ventura e Fábio Barbagallo (ABRAINC).

Principais pontos discutidos na apresentação anexa. Destaques:

Melhoria nos processos – Pref. São Paulo, Trabalho MBC/Booz e Trabalho MBC/Falconi.

Ampla discussão para encaminhamentos destes trabalhos, com sobreposições relevantes – pgs 2 a 8 . Definições:

- **Prefeitura de São Paulo** – frente importante pelo Trabalho Falconi, iniciado, e apoio do Prefeito
 - Conversa com Secretária Paula
 - Segregação de propostas das empresas e da Booz que digam respeito ao Município. Anexas sugestões preliminares enviadas por Marcelo Mascagni (Brookfield), a quem agradecemos – encaminhamento por grupo de acompanhamento do Trabalho Falconi – Brookfield, Cyrela, Even, Odebrecht, Rossi e WTorre.
 - Encaminhamentos conforme conversas com Secretária Paula e Prefeito (dez/13)
- **Trabalho MBC/Booz - Municípios, Governo Federal, Imprensa**
 - Divulgação: Comitê de Comunicação (reunião 9/1)
 - Acompanhamento (também com CBIC): Bruno L., Leonardo Diniz e Rubens Menin (a confirmar), e eventualmente novos participantes. Proposta preliminar apresentada:
 - Escolha de municípios piloto para cada tipo de esforço
 - Foco na produção de resultados nestes municípios e na sua divulgação
 - Universo para escopo: ex: os 100 municípios com > 250 mil habitantes
 - ABRAINC/CBIC/ Ministério das Cidades/ Planejamento/ Fazenda, com envolvimento de Associações
 - Criação de mapa de evolução e eventual ranking
 - Avanço com questões registrais - Cartórios
 - Evento de lançamento 19/12 – exclusividade Jornal Nacional?
- **Pacto Anti-corrupção** – conforme definido em 18/12, encaminhamentos a serem conduzidos pelo Comitê de Incorporação, de forma alinhada aos trabalhos acima:
 - Discussão e proposta de pontos de melhorias e aperfeiçoamentos, com identificação de gaps que gerariam espaço para corrupção.
 - Negociação e pacto com Poder Público - estabelecer pontos para estimular o poder público (funcionários) a comportamento ilibado.
 - Comunicação interna e externa- assinatura de Pacto Anti-Corrupção.

Modelo de Vendas- definições e encaminhamentos nas pgs 9 e 10. Atualizações.

- Conselho Deliberativo e reunião de continuidade com em 13/12: o modelo de corretagem com contratação pela empresa, apesar de carregar maiores custos iniciais, tem reflexos positivos no médio e longo prazo para suas associadas e para o setor – confirmação da Nota de Esclarecimentos e Acompanhamento anteriormente aprovados.
- Buscaremos agendamento de reunião com Imobiliárias para exposição de problema percebido diretamente por ABRAINC – necessária a presença de representantes do Comitê

Jurídico e dos decisores das empresas, de forma a não se terem dúvidas sobre questões colocadas e sobre encaminhamento definido.

- Esta reunião possivelmente deverá ocorrer depois de 29 de janeiro para se contar com todas as principais imobiliárias, conforme disponibilidade nos informada. Como exposto, nossos Jurídicos conhecem e concordam com a legalidade da Corretagem Apartada- as discussões que temos, no entanto, dizem respeito às questões consumeristas - que impactam as incorporadoras - em contraposição às questões trabalhistas, objeto da proposta de Corretores Associados .
- Assim, reiterado o apoio à solução de Corretores Associados, que no entanto não resolveria os conflitos que se tem com órgãos que representariam os consumidores.
- Mantém-se o encaminhamento definido em nossas reuniões e o acompanhamento da forma de operar das Associadas em relação a esse aspecto. Em nenhuma hipótese a ABRAINIC permitirá que uma Associada tenha acesso a informações das demais, nem tampouco influenciará qualquer posicionamento das Associadas, que definirão, isolada e individualmente, como lidarão com o assunto. Cada empresa procederá de acordo com suas definições a respeito. Eventuais ações e negociações com imobiliárias serão entabuladas por cada empresa de forma independente.

Novo Modelo de incorporações – atualizações pgs 11 a 13

- Relato sobre Piloto sendo conduzido com Cyrela e Itaú. Buscaremos acompanhar este Piloto para verificações de disponibilidade de sistemas e entendimentos das áreas dos bancos.
- Questões ABECIP nas pgs 12 e 13 e abaixo. Rodrigo Martins, a quem agradecemos, se dispôs a ajudar na verificação e complemento das respostas sugeridas.
- Sugestão de tema para Encontros com Magistrados – devoluções – graduação, em linha com modelos de outros países, reconhecendo diferença entre bem de encomenda vs. bem de consumo. **Os presentes buscarão indicar parecerista para encaminhamento da discussão com Min. Justiça e da Fazenda.**

Outros assuntos – pgs 13 a 15

- **Plano Diretor** – nas pg 15 e 16 pontos enviados ao Secovi em 11/11. Buscaremos agendar encontro com Eduardo Della Manna para compará-los com indicações do Secovi.
- **Casa Paulista e PPP** – reunião com Secretário Reinaldo Iapequino a ser reagendada
- **Cetesb** – pg 17 a 19 – grupo formado por PDG (Maurício Salles/ Marcel Mion), HM (Sylvia Bianco/ Marcos Feliciani) e Cury (Ronaldo Cury) deverá ser chamado para discussões de oficinas CETESB, juntamente com Caio Portugal (AELO/Secovi). Este grupo rediscutirá procedimentos TCRA acordados pelo Secovi e buscará avançar com questões referentes à Conama e aplicações do Código Florestal às cidades.
- **Lei dos Mananciais e HIS** – anexa correspondência enviada ao prefeito Haddad, conforme sua solicitação, com indicações sobre o assunto.
- **PMCMV 3** - anexa apresentação atualizada, a ser discutida com o Governo em reunião que estamos agendando na 2ª quinzena de janeiro.

Campinas – apresentação instituto Comunitas – apresentação a ser enviada na sequência, para comentários e sugestões.

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,

Renato Ventura

Novo Modelo – questões anotadas em reunião de 4/12 com ABECIP e respostas atualizadas, para comentários e sugestões.

1- Este projeto deve ser tratado institucionalmente ou caso a caso?

R: Questões são gerais: parâmetros de crédito, riscos. Escala de abordagem geral traz mais conforto p/ desenvolvimentos de TI. Naturalmente, flexibilidade dos bancos para tratar empresas e casos de forma independente e apoio para condução de Pilotos.

2 – Riscos jurídicos crescem muito para os bancos, e precificação não acompanha. Ex: responsabilidade perante compradores, materiais usados, distratos. Histórico de problemas nesta direção

R: O intuito do trabalho não é transferir riscos mas sim trazer mais eficiência ao processo. A estrutura prevista deve trazer delimitação de responsabilidades e co-obrigações de forma a dar tranquilidade aos bancos.

3- Papel do incorporador desaparece com 100% de vendas

R: Milhares de empreendimentos e centenas de milhares de unidades no PMCMV exemplificam que este não é o caso. O papel do incorporador e sua centralidade nas responsabilidades permanecem.

4 – Órgãos de defesa poderiam entender que alteração busca diminuir direitos dos consumidores

R: Não há este intuito nem procedência para tal entendimento. As alterações trazem eficiência aos processos e vantagens aos compradores das unidades, como menores prazos e maior segurança (ex: disponibilidade e condições de financiamento) aos compradores.

5– Portabilidade faz com que riscos maiores não garantam fidelização

R: A Portabilidade é condição prevista para toda a operação, independentemente do momento da individualização dos créditos. O modelo, no entanto, traz oportunidade de aproximação e retenção do cliente antes das chaves, permitindo aprofundamento do relacionamento e acesso em outras operações (móveis, eletrodomésticos, venda de outros imóveis, etc.)

6- Outros caminhos menos custosos. Ex: aprimoramento da concessão de crédito pelas empresas, defesa de alteração no relacionamento com Min. Justiça e Fazenda

R: empresas já aprimoraram seus mecanismos de concessão de crédito, com equipes especializadas e dedicadas. Desequilíbrio no entanto é estrutural. Assim, entendemos que a revisão deste modelo, conforme respostas às questões anteriores, é fundamental para o crescimento sadio das operações