

Comitê de Incorporação - Reunião 10/10/2013 - Plano Diretor- reunião 4a-feira, 16/10, 17:30h na Cyrela

Reunião de 10/10 do Comitê de Incorporação, na Cyrela. Presenças de Ricardo Ribeiro (Direcional), Jaime Flechtman(Cyrela), Alessandro Vedrossi (Brookfield), Joseph Nigri (Tecnisa), Enio Andrade (Odebrecht), Silvio Oliveira (Eztec), Renato Ventura e Alexander Peters (ABRAINC).

Principais pontos discutidos na apresentação anexa. Destaques:

Modelo de Vendas- definições e encaminhamentos nas pgs 1 a 5, com aprovação de contratação do escritório BMA. No final deste email, texto apresentado na reunião do Conselho Deliberativo.

1 - Os Comitês Jurídico e de Incorporação da ABRAINC submetem à análise do Conselho Deliberativo o seguinte Esclarecimento aos Associados e Proposta de Acompanhamento referente à comissão devida aos corretores em razão da atividade de intermediação de vendas de imóveis comercializados na planta. A presente nota leva em consideração que:

a. A atividade de intermediação imobiliária, prevista no arts. 722 a 729 do Código Civil, pressupõe imparcialidade, autonomia e isenção;
b. A remuneração desta atividade, por vezes praticada pelas incorporadoras sob a forma “apartada”, ou seja, diretamente pelo comprador do imóvel, aliado a outras práticas derivadas, tem trazido insegurança jurídica em razão rejeições por parte dos clientes, questionamentos e ações diversas por parte do Min. Público e do Poder Judiciário, criando uma imagem e reputação negativas para as incorporadoras e também para as imobiliárias e seus profissionais. Como exemplos dos questionamentos e cerceamentos encontrados, mencionamos a Portaria No- 542, de 23/11/2011, do Ministério das Cidades e a Lei Estadual Nº 6378 de 02/01/2013 (Rio de Janeiro).

2 - Considerados todos estes elementos, parece-nos ser o caso de acompanhar monitorar e aprofundar o entendimento sobre situação, tendo em vista a importância de proteger institucionalmente a imagem do setor.

3 - Nesse sentido, propõe-se a emissão de uma Nota de Esclarecimento aos Associados e Proposta de Acompanhamento aos Associados no sentido de que sejam indicadas as consequências práticas encontradas na prática de pagamento da corretagem diretamente pelo comprador de imóveis na planta e a necessidade de acompanhamento do assunto pela Associação para eventual avaliação de medidas futuras que possam ser úteis em prol de uma nova configuração de relacionamento incorporadora – imobiliária - corretores.

4 - Em decorrência de tal postura, cada a incorporadora informaria periodicamente à Associação, a partir de em janeiro de 2014, de forma sigilosa e que só seria divulgada pela ABRAINC de forma consolidada, a sua forma de operar em relação a esse aspecto, indicando o percentual periódico de unidades lançadas, mês a mês, nas quais se incluiu a responsabilidade pelo pagamento dos corretores à incorporadora de forma expressa

em seus contratos. Em nenhuma hipótese a ABRAINC 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.

5 – Por meio do acompanhamento da atuação das Associadas, a ABRAINC conhecerá melhor o mercado e poderá eventualmente sugerir próximas etapas nesta discussão.

Prefeitura de São Paulo – pgs 6 a 8

- **Aprovações – São Paulo - Projeto Falconi/MBC** – deverá ser agendada reunião com empresas que acompanham projeto e Secretária Paula Motta para encaminhamento de questões trazidas em 4/10 (ver página 6).
- **Reuniões com Prefeito Haddad** sobre HIS em 25/6 e 29/7 e 16/9 (pg 7).
- **Plano Diretor** – reunião para definição de prioridades e contribuição ABRAINC na próxima **4ª-feira, 16/10, às 17:30h**, na Cyrela. Enfatizada necessidade de aproximação de PGM. Permanece disposição por contato com IAB, ASBEA e/ou Comitê de Mercado Poli para debate sobre o Plano e suas consequências

Outros assuntos

- **PMVMV 3** – pontos iniciais para estudo na página 3. Deveremos avançar para reunião a ser agendada com Caixa/VP Urbano –pg 9
- **Gargalos – Booz/MBC/CBIC** – apresentação parcial no ENIC, em Fortaleza (2 a 4 de outubro) – pg 10
- **Modelo de Negócios - Relacionamento com bancos/compradores** – pg 11 - 1as reuniões ocorridas com Santander e Bradesco – buscar continuidade.
- **Discussão de Código de Princípios ABRAINC.** Proposta a ser discutida no Conselho Deliberativo nas pgs 11 e 12. Importante iniciativa por imagem do setor. Importante avançar na gestão de crises e comunicação pelo setor.
- **Cetesb** – reunião 8/10 com Pres. Okano e equipe. Anexa planilha de propostas atualizada. Entre outros assuntos:
 - **Parametrização – pedimos às empresas envio de casos e propostas abaixo até a próxima 6ª-feira, 18/10**
 - Propor sistemas padrão para empreendimentos (ex: sistema de tratamento para conjunto de 300 unidades, casas ou T+4)
 - Enviaremos exemplos de tratamentos despadronizados nas agências da CETESB
- **Campinas** – reunião com prefeito em 3/9 deverá ter sua continuidade (atualizado Secovi Campinas a respeito). Pedimos às empresas e suas regionais locais que informe de andamento e de próximos passos esperados.

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,
Renato Ventura