

## ATA Comitê Financeiro - 22/01/2014

Reunião do Comitê Financeiro de 22/01/2014 na Cyrela com presença de Rafael Novellino, Eliana Florindo, Caroline Matias, Monica Furlan, Cassio Figueiroa (Emccamp), Rodrigo Medeiros (Rossi), Carlos Wollenweber (Direcional), Fabio Peleskei (HM), Marcelo Mascaretti (Brookfield), Gustavo Artuzo (Cury), Renato Ventura e Fábio Barbagallo (ABRAIN).

Principais pontos discutidos na apresentação anexa. Destaques:

## Calendário de Reuniões 2014

Calendário - 2014 - Comitê Financeiro - Cyrela - 16h - 4ª Feira											
Jan	Fev	Març	Abr	Maio	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
22	12	12	9	14	11	16	20	17	15	19	17

## Temas Prioritários ABRAIN 2014 Pg 1

- Divulgação dos principais temas de desenvolvimento/acompanhamento pela ABRAIN em 2014.

Principais temas de desenvolvimento/acompanhamento - 2014				
Tema	Comentários	Comitê	Comitês de Apoio	Maior participação no tema em 2013
1 - Reputação/Comunicação	Desburocratização, Ciclo Negócio, Cidades	Comunicação	Todos	Brookfield, Cyrela, Gafisa, Rossi, Tecnisa
2 - Burocracia, Licenciamentos	Prefeituras, Segurança Jurídica, MBC/Booz	Incorporação	Jurídico	Brookfield, Cyrela, Even, HM, Odebrecht, Rossi, Tecnisa, WTorre
3 - Aperfeiçoamento do Ciclo do Negócio	Repasse, Cartórios	Financeiro	Jurídico, Técnico, Incorporação	Brookfield, Cury, Cyrela, HM, MRV, Gafisa, PDG
4 - Modelo de Vendas e Negócios	Equilíbrio nas relações, Distratos	Incorporação	Jurídico, Financeiro	Brookfield, Cury, Cyrela, Direcional, Even, Gafisa, MRV, Odebrecht, Rodobens, Rossi, Tecnisa
5 - Mão de Obra e Produtividade	Terceirização, Formalização	RH	Jurídico, Técnico	Brookfield, Cury, Cyrela, Gafisa, Odebrecht, MRV, Tecnisa
6 - Código de Conduta, Resp. Social	Defesa da Concorrência, Pacto Anti-corrupção	Resp. Social	Jurídico	Brookfield, Cury, Cyrela, Even, JHSF, Tecnisa, Viver

## Atualizações FGV e FIPE Pg 2

FGV –Estudo sobre impacto econômico do setor – Anexo relatório entregue pela FGV já inserindo observações (Renato e Fabio) para comentários do Comitê até **6ª-feira, 31/1**. Definiremos com Comitê de Comunicação ....

## FIPE– Dados de empresas e de mercado – FIPE Pg 2

- Finalização do preenchimento do material piloto até 24/01.
- Devolução da planilha ajustada com os comentários do material piloto até 31/01.
- Para esse trabalho, cada empresa indicará um interlocutor, que será responsável pelo envio das informações – conforme definido, retroativas desde 2008, se possível.
- Prevista para primeira semana de fevereiro uma reunião com FIPE e os responsáveis pelo preenchimento e envio das informações. Será enviado o convite para essa reunião.

## INDICADOR - Alvarás e Habite-se – Prefeituras Pg 3

- Proposta ao Ministério do Planejamento para validar a publicação obrigatória no site ou Diário Oficial sobre a quantidade de Habite-se e Alvarás – área construída - emitidos mensalmente.

## **APERFEIÇOAMENTO DO CICLO DO NEGÓCIO**

### **Cartórios/Registro Eletrônico – Piloto Caixa Pg 3**

- Reunião em 29/01 com empresa Arca Sistemas para avaliação do sistema de registro eletrônico.
- Agendar reunião com Secretário Políticas Econômicas Marcio Holland.
- Novo Encontro com Ministério do Planejamento.

### **Mudanças nas Práticas Caixa Pg 4**

- Implantação prevista em 3/2 – Caixa indica não uso dos recursos em amortizações PJ contra assinatura.
- Reuniões com BACEN e Caixa na próxima semana com representantes da ABRAINC.

### **Desbloqueio de recursos Pg 4**

- Consulta para parecer Dr. Melhim Chaloub, aguardando proposta para apresentar ao comitê.
- Retenção de 10% dos valores até o registro em cartório e liberação de 90% na assinatura do contrato.
- Cruzamento de garantias PJ (Hipoteca, fianças) e PF (alienação).

## **MODELO DE NEGÓCIOS Pg 6**

### **Vendas Definitivas – pré-vendas, repasses antecipadas Pg 6**

**Contratação de um escritório de advocacia** para preparar tese sobre a relação empresa-comprador (bem de consumo x bem de encomenda). Será avaliado e definido no Comitê Jurídico.

- **Piloto de Repasse antecipado** – Cyrela está negociando uma ação piloto com Itaú. Acompanhamento do processo. Importante avançarmos também com outros Pilotos que incluam também ausência de pré-vendas

### **Cadastro Positivo/ informações Pg 6**

- Sugestão sobre a criação de um banco de dados único de clientes entre as Incorporadoras para coibir especulação. Conforme discutido no Comitê Jurídico de 23/01, necessário aprofundamento da discussão para verificação da adequação ou não desta ideia.

### **PMCMV3 Pg 9**

- Continuidade do detalhamento do plano PMCMV3 com Ministério do Planejamento e Ministério das Cidades
- Definições para continuidade dos investimentos das empresas

**QUESTÕES ABECIP pg 7 e 8** - questões abaixo - **aguardamos as contribuições das empresas até o dia 31 de janeiro.**

**QUESTÕES CBIC – Desoneração Pg 10 e 11** – atualização sobre questões enviadas à CBIC no final, abaixo. **Aguardamos os comentários das empresas até 31/01.** Sobre a questão 4, Mônica Furlan, a quem agradecemos, se dispôs a enviar exemplo de caso híbrido.

## **QUESTÕES ABECIP**

**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. No caso a caso: piloto Cyrela – acompanhamento, detalhamento.

**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 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

## QUESTÕES CBIC

**1 - Redução da alíquota de retenção de 3,5%, ao percentual máximo de 2% , respeitando a natureza de antecipação. Deduções legais são muito pouco significativas e insuficientes e não há processo para recuperações.**

CBIC: o pleito não depende da Receita e sim de uma modificação legislativa, considerada inviável no momento, segundo o próprio Governo.

**2 - A empresa de construção civil, que não é responsável pela matrícula da obra no CEI, está obrigada a observar a data de matrícula das obras conforme disposto o §9º do artigo 7º da Lei nº 12.546/11?**

CBIC: as regras de CEI só valem para as construtoras enquadradas na desoneração e responsáveis pela matrícula

**3 - Com contratação de serviços (art. 7º da Lei nº 12.546/11) via cessão de mão de obra, a retenção de 3,5% se dará sobre o valor bruto da NF/fatura de serviços ou a sobre o valor do serviço prestado deduzido dos valores art. 121/123 - IN 971/09?**

CBIC: a RF não revogou as regras relativas à retenção (IN 971/09). No entanto, há dúvidas – cabe questionamento

**4 - Desvinculação do regime à CEI da obra - quais as métricas para obtenção do CND em obras com regimes híbridos? Como controlar empreiteiros/contribuições?**

CBIC: questão inicialmente entendida como genérica. Enviamos detalhamento, no entanto não encaminhado

\* art 342 a 363 e 426 a 455 IN 971 Prev. Social - 2009-PS - aferição indireta da Remuneração da Mão-de-Obra . Art. 390 - prazo decadencial para a RFB

**5 - Retenções: 3,5% se o prestador informar esta alíquota na NF e a CNAE for uma das desoneradas (412, 432, 433 e 439).**

a) No caso desta empresa ser sócia ostensiva de SCP, a receita da SCP também será considerada para fins de definição da receita principal?

b) Ou a SCP deveria considerar a relevância da receita separadamente das receitas da sua sócia ostensiva?

CBIC: a receita da SCP (sócia da construtora) não deve ser considerada, pois não há na lei e nem nas respostas da RF nenhum indicativo dessa inteligência. Para avançar necessário enviar o entendimento do setor.

Fico à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,

**Fabio Barbagallo**

**Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias**