

RES: PCG Caixa - Faixas 1, 2 e 3 - 13/3

Sr(a)s:

Anexa apresentação enviada pela Caixa. Ainda esperamos material apresentado por Roberto Ceratto, inclusive municípios sem financiamento, e propostas do Ministério da Cidade (Gestão Condominial e Equipamentos Sociais).

Atenciosamente,
Renato Ventura

De: Renato Ventura [mailto:ventura.re@gmail.com]

Enviada em: quinta-feira, 14 de março de 2013 14:12

Para: 'Ronaldo Cury de Capua'; 'Reginho'; 'cbianconi@rodobens.com.br'; 'regis@emccamp.com.br'; 'dvillar'; 'Sadinoel Freitas'; 'Paulo Humberto Guimaraes Araujo'; 'Mauro Rocha Bastazin'; 'edmil.antonio@mrvm.com.br'; 'José Adib Tomé Simão'; 'dferrari@tenda.com'; 'rafael.valadares@direcional.com.br'; 'eduardo.luz@pdg.com.br'; 'chermolin@pdg.com.br'

Cc: 'aguedes@pdg.com.br'; 'Fernando Salomao'; 'humbertopolati@jhsf.com.br'; 'dm@even.com.br'; 'leocorrea@mrvm.com.br'; 'andre@emccamp.com.br'; 'mborges@rodobens.com.br'; 'Mario Cavalcante'; 'Nicholas Reade'; 'Rubens Menin Teixeira de Souza'; 'williamrahal@trissul-sa.com.br'; 'Ricardo Ribeiro Valadares Gontijo'; 'Bruno Laskowsky'; 'rosmo@tenda.com'; 'meyer@tecnisa.com.br'; 'Rafael Novellino'; 'Marcelo Borba (marcelo.borba@br.brookfield.com)'; 'Leonardo Diniz'; 'Henrique Ernesto Bianco'; 'jcn@trissul-sa.com.br'; 'carlos@direcional.com.br'; 'Telma Matos'; 'eduardo.machado@viverinc.com.br'; 'lindomar.ervate'; 'Flavio Zarzur'; 'Flavio Vidigal'; 'lindomar.ervate'; 'Alessandro Vedrossi'; 'fabio@cury.net'; 'mkheirallah@pdg.com.br'; 'presidencia@direcional.com.br'; 'eandrade@odebrecht.com'; 'marcos.aranda@cury.net'; 'Luiz Fernando Moura'; 'Paulo Otavio Goncalves de Moura'; 'pmelo@odebrecht.com'; 'Rodrigo Moraes Martins'

Assunto: PCG Caixa - Faixas 1, 2 e 3 - 13/3

Prioridade: Alta

Ponto de Controle Geral Caixa de 13/3/2013, com VP Urbano, Diretores Teotônio Rezende e J.C. Medaglia Filho, SN Pedro Paulo, Superintendente Sergio Cançado e equipe, representantes de SUATs e outros departamentos da Caixa. Presentes também Min. do Planejamento (Dir. Maria Caldas e assessora Marta), Min. das Cidades (Dir. Maria do Carmo Avesani e Mirna Chaves) e Banco do Brasil. Pelas empresas, representantes de Brookfield, Cury, Direcional, Emccamp, Gafisa, HM, MRV, Odebrecht, PDG, Rodobens, Rossi.

Por conta de novos pontos trazidos à Pauta pela Caixa e pelos horários de participação dos Ministérios/BB, a discussão entre os pontos da Faixa 1 e 2/3 foi alternada. Este formato acabou impactando o encaminhamento das discussões, com maior dispersão do que o usual. De toda forma, houve avanços importantes, conforme abaixo. Conforme combinado, 4 apresentações com informações mais completas (Números Caixa, Pontos da Pauta – Caixa, SN Ceratto – Faixa 1, Ministério das Cidades) deverão nos ser disponibilizadas em breve, com complementos e possíveis esclarecimentos aos pontos relatados – as envio assim que recebidas.

Fico à disposição para comentários/sugestões.
Atenciosamente,
Renato Ventura

1-Caixa – atualizações –

Nova VP Habitação/SGE

- SGE deverá estar vinculada à nova VP Habitação na reestruturação em breve - reforço na estrutura e possível área de Produtos
- Centralização do tratamento financeiro às empresas (SRGE ou principais SRs de relacionamento) – Piloto com contas PJ Rodobens em curso começará a ser estendido
- Divulgação e nivelamento das informações – nivelamento de informações e aplicação de definições pela Rede.

Mudança no Processamento do Crédito Imobiliário - previsão de atraso de 2 meses (final de abril) no início da implementação do Novo Modelo (empresa Caixa/IBM).

Posicionamento - “A Caixa estará sempre ao lado do Comprador PMCMV” e ações a respeito, conforme relato de VP Urbano. A Caixa abrirá canais (ombudsman, canal de relacionamento 0800 exclusivo e estrutura de fiscalização) para monitorar e reforçar qualidade no PMCMV. Outras ações a respeito incluem assistência ao comprador, campanha de publicidade específica, *hot site/blog*, *ranking* de ocorrências por empresas (número relativo, de acordo com unidades produzidas). Conforme indicado, certas definições, fundamentais para o sucesso das medidas, serão repassadas às empresas no menor prazo possível. Entre elas:

1. Fluxo completo do acesso Caixa – quem entra em contato com o cliente, em que momento, coordenação com a empresa, prazos para cada ação
2. Manuais de Entrega/outras, com espaço para especificidades de cada empreendimento/empresa
3. Designação de responsáveis/contatos na Caixa

Atualizações dos números PMCMV - apresentação Caixa será disponibilizada.

2- Faixas 2 e 3

Limites das cidades – de acordo com discussão em reuniões anteriores e apresentação anexa (pg 9). Estudo com alternativas estaria sendo encaminhado ao GAP- PMCMV. Caixa verificará possibilidade de sua disponibilização para análise e discussão.

Tabela Price - enfatizado o caráter inclusivo e alternativo que se busca na sua disponibilização.

- **SBPE e Faixa 3:** Caixa indica que a TP e o SAM – Sistema de Amortização Misto serão disponibilizados nos próximos dias(após ajustes no sistema)
- **Faixa 2:** sendo conduzido estudo para discussão no GAP-PMCMV com respeito a subsídio necessário para manutenção do equilíbrio das operações.
- **Proposta de extensão da Faixa 2**, com possível aumento dos subsídios para se atingirem (com menores custos para a União) as faixas superiores da Faixa 1, que se encontram desassistidas. Aparentemente viável, buscaremos desenvolver e propor estudo a respeito

Extensão de prazo para 35 anos – dependência de alteração na Lei 8.036 – em estudos

Desbloqueios/registros /cartórios

1-Reunião em 12/3 com Ministério do Planejamento, com consenso na necessidade de avanços no decorrer do corrente semestre. O Ministério buscará realizar nos próximos dias reunião com Min. Cidades, Justiça e bancos públicos para definição de avanços possíveis nestas diretrizes. Em seguida, em breve, será realizada reunião com empresas e cartórios. Diretrizes e próximos passos:

- Racionalização e padronização de documentos visando reduzir tempo de análise, operacional, erros e trânsito de papel. Duas frentes:
 1. Padronização nacional de documentos
 2. Automação de processos – informatização – piloto em São Paulo
- Padronização de procedimentos (via MP/regulação)
- Ouvidoria - mesas de pactuação e controle (rotina de monitoramento a ser implementado de acordo com necessidades)
- Unificação de cadastros – a questão da territorialidade/competição; contribuições da experiência internacional
- Regulamentação da Resolução 4088 de 24/05/2012 do CMN – integração das informações de Cartórios e do Sistema Público de Garantias de Crédito previsto.

2-Recursos bloqueados – de acordo com levantamento com 12 empresas, 2,25bi bloqueados em 30/9/2012 nas operações com a Caixa. Apresentado levantamento Caixa pelo qual 85,3% dos bloqueios seriam do tipo automático, por definições regulamentais. 14,7 % seriam manuais, com diversos motivos. Relatada força-tarefa em curso para esclarecimentos e definições com foco nos bloqueios manuais.

3-Outros pontos discutidos sobre este assunto:

- Revisão dos contratos, com padronização do corpo e distinção de cláusulas básicas, reduzindo este documento a 2 páginas.
- Redução de número de vias
- Conferência prévia dos contratos, evitando retornos do Cartório
- “Banco de cláusulas” para atender diversidade dos Registros no país pronto em junho de 2013. Posteriormente, modelos para edição por CCAs certificados, mantendo-se o controle do processo
- Ações conjuntas para desconcentração de assinaturas no final do mês – cumprimento das normativas sobre prazos (reiterada necessidade de reforço DEGAN-Caixa a respeito)
- Assinatura eletrônica de contratos e troca de informações via arquivo entre Banco e Empresas;
- Convênio com prefeituras para emissão de ITBI on-line – relatado o caso de Araçatuba, onde isto já ocorreria

Remessa de documentos para a CIOPI por meio eletrônico – contratos físicos seguirão para assinatura nas agências – a ser implementado em abril

Contratos com Registro - Inconsistência PJ (situação 23) – confirmada automação para 28/março

Restrições aos comandos – confirmado fim das restrições a partir de 28/março

Correções nos desembolsos bloqueados de agregações (que não a 1ª) no Associativo e Correções Vendedor

- Confirmado alinhamento de prazos para implementação de alteração do desembolso (fim do Liberado-Bloqueado) com alteração nos sistemas para amortização de PJ na assinatura PF, sem necessidade do registro dos contratos. Isto deverá ocorrer no decorrer do 2º trimestre
- Pendente posicionamento da instituição sobre a correção das parcelas que não a primeira nos seus desembolsos

Fiança na parcela de juros; substituição do inadimplente (não por “clone”)

- Varredura nas suas contas com seu CPF (012/01) – Regulação BACEN impediria esta varredura.
- Será efetivado envio para a SGE da relação dos CCAs com maior inadimplência, e sua informação às empresas de forma a viabilizar ações das mesmas em relação aos CCAs que as atendam

Ajustes no fluxo da Conformidade Pró-ativa: 100% via CIOPI (hoje contratos com certas características são concluídos pelas agências, em um fluxo diverso do estabelecido).

- Caixa relata que 100% da conformidade das garantias (Contratos Registrados) será efetuada pela CIOPI. Será conduzido levantamento pela SGE para dimensionar incidência/relevância dos contratos que não são atendidos pelo fluxo via CIOPI.
- Visualização de desempenho por CCA na conformidade pró-ativa já disponível

Limite de 60% do VGV -IN 33, item 7.2 e 7.3, menção à alínea "a" do item 5 da Resolução 485/2005 do CCFGTS. Necessária a retomada da análise de repagamento das empresas/projetos como determinantes nos volumes financiados. Relatada questão a Ministério das Cidades, que a encaminhará.

Acessibilidade - Art 73 da Lei 11.977 – emenda em MP apresentada no final do ano passado; relatado andamento desta discussão e posicionamento solicitado, a ser encaminhado.

4 - Faixa 1

SN Ceratto – apresentação a ser disponibilizada com aperfeiçoamentos e informações, incluindo:

- Demanda (prazo indeterminado) e Lista Cadun (envio automático)
- Cláusulas resolutivas por até 90 dias para pontos importantes para aprovação dos projetos
- Redução de *check-list* (64 para 48 documentos; certidões só se houver restrição cadastral)
- Municípios sem contratação (Caixa e BB)
- Comunicação para empresas de etapas de Contratação (SMS/relacionamento) – válida para todas as Faixas do PMCMV

Piso em todas as unidades - Detalhamento sendo providenciado, será divulgado às empresas assim que disponível. Consenso sobre as dificuldades envolvidas na instalação de pisos em casas unidades entregues. Alternativas em discussão incluem a execução nas áreas comuns e custeio nas demais áreas

Desembolsos via PLS na Faixa 1 – implementação de acordo com critérios Caixa a partir de 26/4

Infraestrutura não-incidente – custeio e entrega da infra juntamente com empreendimento através de processo licitatório, fora do FAR. Modelo integrado com SH-SP e PMCMV - **Reunião com Secretário de Habitação- São Paulo, Caixa e empresas será marcada na próxima semana por Sergio Cançado.**

Equipamentos Urbanos – relatado que a partir de 1º de julho se pretende ter a contratação do equipamento pela Construtora obrigatória (quando cabível) junto com o empreendimento, com uso dos recursos FAR e regras PMCMV. Portaria a respeito deve ser publicada até o final do mês. Ministério das Cidades disponibilizará seus principais dispositivos para sugestões. Pontos trazidos:

- Fluxo não inclui MEC; projetos deverão ser aprovados por município e órgãos competentes

- Via de regra, projetos em poligonal do empreendimento ou em área adjacente
- Termo de Compromisso de Município/Estado para operação do equipamento
- Parâmetros máximos: valor por m2 e percentual do total do empreendimento – Caixa verificará tratamento do impacto na capacidade das empresas

Gestão Condominial e Educação Patrimonial – a ser promovida pela Construtora/Loteadora, com remuneração a ser definida (o Trabalho Social ficaria com 1,5%) – portaria a ser publicada até o final do mês. Ministério das Cidades deverá disponibilizar seus principais dispositivos para comentários/sugestões.

Entrega/Responsabilidade

- Convenção de Condomínio e a responsabilidade das empresas; proposta: entrega e final de responsabilidade: 60 dias após entrega de CND e Averbação do Habite-se
- Dado vem em consonância com número elevado de unidades concluídas e não entregues (80 mil no Faixa 1, em um total de 120 mil no Programa). VP Urbano verificará questão e gargalos em casos que se estendem indevidamente.

Material Posto em Obra

- Percentual máximo de 80% por material aprovado
- Racionalização das garantias, com sua disponibilização de acordo com a necessidade (ou seja, antes dos desembolsos efetuados)- em normatização
- Revisão e atualização da proporção dos materiais, de 60 para 70%, conforme material disponibilizado BN (base composição do SINAPI) – será agendada discussão para análise dos estudos enviados por Odebrecht e SUDES/GEPAD na próxima semana.

Engajamento das Concessionárias e Prefeituras no Habite-se - acesso a material apresentado pelo CEDAE

Cartórios – Faixa 1 - ações em curso, a serem retomadas com novos ocupantes na Corregedoria/CNJ:

- Convenção de Condomínio – unipessoal ou incorporadora – impossibilita conclusão do processo, impede CNPJ – solução legal e ressarcimento de custas
- CND - Min. Planejamento: provimento junto aos Cartórios para que não se exija renovação de CND, que diz respeito ao término da obra.
- Abertura das matrículas individualizadas na Averbação da Construção - Min. Planejamento: alternativas para ocupação do empreendimento antes da conclusão desta fase.