

Comitê de Incorporação - Reunião 5/12/2013

Reunião de 5/12 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), Marcelo Dadian (Rossi), Marcelo Mascagni (Brookfield), Renato Ventura (ABRAINC).

Principais pontos discutidos na apresentação anexa. Destaques:

Posicionamento ABRAINC – pgs 1 a 5

- Comitê defende estrutura de comunicação para discutir questões referentes ao setor de forma contínua, consistente.
- Os presentes se dispuseram a ler e comentar Pacto Anti-Corrupção (pg 3), enviando seus comentários até o **dia 13/12**. Fora este ponto, ainda a ser definido, aprovado Posicionamento apresentado (pgs 1 a 4);
- Conforme definido em reunião do Conselho Deliberativo de 6/12, Comitê de Incorporação e Comitê de Resp. Social deverão aprofundar debate sobre Pacto e sua disseminação entre empresas e poder público.

Modelo de Vendas- definições e encaminhamentos na pg 6, atualizações.

- Definições de prazo de início de levantamento e exposição de problema percebido pelas Incorporadoras às imobiliárias serão discutidas em reunião do CD de 6/12. Eventuais ações e negociações com imobiliárias serão entabuladas por cada empresa de forma absolutamente independente.
- Manutenção de apoio aos aperfeiçoamentos em curso: Formalização via Corretores Associados

Novo Modelo de incorporações – atualizações pgs 6 e 7

- Atualizações de discussões com Itaú, Bradesco e Santander e ABECIP, em reunião prévia com várias resistências apresentadas.
- Ricardo Ribeiro, Marcelo Dadian e Rodrigo Martins e Marcelo Mascagni se dispuseram a ajudar no preparo de material para responder a dúvidas colocadas – pg 7, abaixo transcritas. Peço sua ajuda no encaminhamento de comentários e respostas até a **próxima 6ª-feira, 13/12**.
- 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

Prefeitura e Governo de São Paulo – pgs 8 a 12

- **Fluxo ISS** - na página 8, proposta divulgada pelo Sinduscon. Pedimos às empresas o envio de comentários e sugestões também **até 12/12**. Ricardo Ribeiro se dispôs a nos enviar práticas em outros municípios referentes ao assunto também até 12/12
- **Aprovações – São Paulo - Projeto Falconi/MBC** – relatado andamento insatisfatório para SEL e empresas. Deveremos agendar encontro com Secretária Paula Motta e se cabível com Secretário Marcos Cruz. Acompanharemos com as empresas definidas este encaminhamento.
- **Reuniões com Prefeito Haddad** sobre HIS em 25/6 e 29/7, 16/9 e 30/10
- **Retrofit** – pg 10 – Dir. Maria do Carmo (Min. Cidades) indica que Portaria 168 traria flexibilização a especificações e acessibilidade. Seria necessário, no entanto, ajuste em Portaria Interministerial, ajustando valores que excedam teto no RJ e SP. Sylvio Bianco se dispôs a contrapor estas informações à sua experiência recente sobre o assunto – pedimos

o envio de sua análise até esta **5ª-feira, 12/12**, para definirmos roteiro de trabalho antes de reunião com Prefeito (hoje tivemos notícia de encontro a ser agendado em 16/12).

- **Plano Diretor** – nas pg 12 pontos enviados ao Secovi em 11/11. Eduardo Della Manna indica de forma preliminar alinhamento com pontos levantados pelo Sindicato. Deveremos definir retorno e confirmação de inclusão destes pontos nas conversas do Sindicato com autoridades.
- **Casa Paulista e PPP** – reunião com Secretário Reinaldo Iapequino dia 10/12, 10h
- **Cetesb** – pg 12 – resposta enviada ao Secovi por discussão dos fluxos TCRA, HIS ou não, esperando indicação de Caio Portugal a respeito. Ronaldo Cury se dispôs a enviar pontos para correspondência a Prefeito e Governador até a **2ª-feira, 9/12**.

Gargalos do setor – projeto Booz/MBC/CBIC/ABRAINC – arquivo anexo, agendada para 18 para comentários até 13/12. Apresentação ao governo agendada para 19/2/2014.

PMVMV 3 e Registros - pontos para discussão nas pgs 13 e 14. **Registros** – quadro arcaico com impacto no ciclo das operações das empresas – GT em Brasília dia 12/12, às 14h, com Ministérios para analisar e encaminhar alternativas no menor prazo possível. GT PMCMV3 – 12/12, 16h em Brasília.

- Registro Eletrônico e Desbloqueios
- MP ou Lei, com contribuição de Provimento enviado pelo Min.Planejamento em fase final de discussão com ARISP, CBIC e Abrainc.
- Regulamentação Res. 4088/12 CMN - integrar informações de Cartórios e Sistema Público de Garantias de Crédito, viabilizando operações com base neste Sistema
- Possível ação de comunicação sobre o tema

Regras de Relacionamento ABRAINC – desenvolvimento pelo Comitê de Responsabilidade Social em curso – definições sobre relacionamento na Associação e Princípios Gerais nas pgs 15 e 16.

Campinas – apresentação instituto Comunitas – estamos buscando respostas do Secovi Campinas para podermos avançar nesta discussão.

Colocamo-nos à disposição para comentários/sugestões.

Atenciosamente,
Renato Ventura

Novo Modelo – questões anotadas em reunião de 4/12 com ABECIP, 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

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: Delimitação de responsabilidades e co-obrigações, quando necessárias

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.

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

R: Não há este intuito. As alterações trazem vantagens de prazos, custos e segurança aos compradores

5– Portabilidade faz com que riscos maiores não garantam fidelização

R: O novo modelo traz oportunidade de aproximação e retenção do cliente satisfeito com o banco

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 aprimoram crédito, mas desequilíbrio é estrutural. Min. Justiça e Min. Fazenda: verificação de viabilidade de discussão do CDC

Atenciosamente,

Renato Ventura