Questões

Lançamento ABRAINC - Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias

1. **Quando e como surgiu a ideia de se criar a ABRAINC?**

A Abrainc surgiu a partir de um grupo informal de empresários que se reunia para discutir as questões do setor há 4 anos. Decidiu-se, então, formalizar o grupo e atuar de forma organizada para contribuir efetivamente no desenvolvimento e profissionalização do setor de incorporações no Brasil.

1. **Quantas empresas integram hoje a associação? Existe possibilidade de outras ingressarem?**

*São 19 empresas. Existe possibilidade de outras empresas ingressarem, desde que tenham características como, por exemplo, presença nacional.*

1. **A ABRAINC vai competir com outras associações do setor já existentes no mercado, como Secovi e Sinduscon? Qual será seu papel?**

*A ABRAINC nasce com um perfil colaborativo e alinhada com as demais entidades. Buscamos somar por meio de uma abordagem nacional e focada em questões da incorporação, além de promover um amplo debate visando uma agenda positiva.*

1. **Quais são os interesses das incorporadoras que serão prioridade nas atividades da ABRAINC neste momento?**

*O aprofundamento das discussões sobre a incorporação imobiliária, seu ciclo e suas interfaces, refletidas em questões como o crescimento urbano, as alternativas de funding de longo prazo, a produtividade e a mão de obra, o desenvolvimento com sustentabilidade*.

1. **Existe uma agenda para Brasília na pauta de ações da ABRAINC? Quais seriam as principais questões?**

*Estamos fazendo um amplo estudo para definição de prioridades e de uma agenda. Os objetivos principais são melhorar o ambiente de negócios para o setor, buscando alternativas que contribuam para o desenvolvimento do país e de seus programas habitacionais, estimulem a produtividade e ofereçam incentivos à inovação*.

1. **A associação já tem uma sede? Como será a sua dinâmica de atividades?**

*Refletindo o nosso alinhamento com o Secovi, vamos manter nossa sede junto a esta entidade. As atividades da ABRAINC seguirão de acordo com as definições do seu Conselho Deliberativo (com representantes das 19 empresas associadas), de sua Diretoria e dos Comitês que a integram (Jurídico, Financeiro, Técnico, Incorporação, Recursos Humanos e Comunicação).*

1. **Como é o seu organograma? Qual o período de “mandato” de cada posição? Estão previstas eleições?**

*O mandato é de dois anos. O Conselho Deliberativo, com a participação de todas as empresas, é o órgão que delibera de que forma este processo será realizado.*

1. **De acordo com dados operacionais prévios divulgados até agora por empresas, o setor registrou em 2012 queda nas vendas e nos  lançamentos de imóveis em comparação com 2011. Como a ABRAINC analisa o setor de incorporação imobiliária no Brasil e no exterior em 2013?**

*Visualizamos uma recuperação nos EUA, um cenário de indefinições na Europa e crescimento com equilíbrio no Brasil.*

1. **A demora na aprovação de projetos pelos órgãos públicos é muito criticada. Como a ABRAINC vê este assunto? Pretende atuar neste tema?**

*A ABRAINC pretende atuar em sintonia e de forma alinhada com as entidades e autoridades locais. O que se propõe: transparência, simplificação nos processos, maturidade nas discussões e nas instituições, segurança jurídica.*

1. **Como a ABRAINC pretende atuar em questões como denúncias de uso de mão-de-obra escrava?**

*A ABRAINC é veementemente contra a precarização do trabalho em todas as suas formas. Pretende-se contribuir para o aprofundamento dos mecanismos de gestão capazes de garantir as condições adequadas de trabalho, valorizando os quesitos segurança e saúde no trabalho.*

1. **A falta de mão-de-obra qualificada no mercado é um problema que ainda persiste? A ABRAINC teria alguma proposta para contribuir no desenvolvimento de profissionais?**

*Sim, as questões referentes à mão de obra, sua formação e oferta no mercado são centrais ao setor. O Comitê de Recursos Humanos tem entre seus objetivos a discussão de ações pela formação e pela formalização da mão de obra.*

1. **Em relação aos materiais de construção, como a ABRAINC vê a relação entre disponibilidade, preço e qualidade do que é oferecido no mercado?**

*O mercado é maduro e bem servido. Mas o aperfeiçoamento para atender Normas de Desempenho e a padronização são pontos que podem ser aprimorados*.

1. **Empresas do setor abriram o capital na última década. Este movimento deve continuar ou foram criados outros meios para capitalização? Nesse caso, como as empresas do segmento têm financiado seus projetos?**

*As janelas para captação de recursos via equity são cíclicas, variáveis. No momento, há pouco espaço para novas captações de equity. O mercado de dívida no Brasil amadureceu bastante e contribui para os projetos do setor. O ciclo deve ser diminuído permitindo realimentação dos investimentos.*

1. **O governo federal anunciou recentemente ajustes no programa Minha Casa,  Minha Vida e medidas de desoneração fiscal para ampliar o mercado para as incorporadoras.** **A ABRAINC considera essas medidas satisfatórias?**

*Apesar do impacto pouco uniforme nas empresas do setor, de acordo com o modelo de negócios de cada uma, a desoneração proposta - e ainda em detalhamento - indica a direção correta a ser seguida. Deve-se buscar cada vez mais incentivos e controles adequados para a transparência, simplificação e formalização no setor.*

1. **O Procon divulgou no dia 12/03 uma relação das empresas com mais reclamações fundamentadas do consumidor em 2012. No setor de habitação, os pontos críticos se referem a não entrega dos imóveis no prazo, além de reclamações referentes à cobrança de corretagem e assessoria imobiliária na compra de imóveis na planta.** (“Quanto à corretagem o fornecedor não demonstra que houve oportunidade de negociação sobre o pagamento de intermediação ou de que esta realmente existiu, posto que, em muitos casos, o ‘corretor’ se apresenta como funcionário contratado pela empresa”)

**Pergunta: Como a ABRAINC vai lidar com este tema? Ou é uma questão a ser abordada pelo Secovi? Como será o posicionamento das associações quando uma questão envolver vários segmentos do mesmo setor?**

*Esta é uma questão nacional e, assim, a ABRAINC deverá se aprofundar no entendimento dos pontos levantados. Haverá discussões entre as entidades e compartilhamento das visões, indicando um possível alinhamento em questões como esta.*

1. **O descumprimento do prazo de entrega dos imóveis novamente aparece entre as questões mais reclamadas no Procon. Isso não é uma novidade, o que demonstra um problema crônico do setor. Como a ABRAINC vê esta questão?**

*A ABRAINC defende a transparência e a comunicação adequada aos clientes, visando evitar problemas e minimizar riscos advindos de questões como esta.*

*Espera-se que as questões de crescimento que geraram este tipo de situação sejam superadas nos próximos meses****.* Precisamos explicar melhor esta frase, explicitando quais ‘questões de crescimento ‘ geraram a situação adversa.**

1. **Como as incorporadoras lidam hoje com os “distratos” de clientes? Sabemos que hoje este é um ponto de atrito com o consumidor.**

*O modelo de negócios deve ser discutido, com o devido entendimento de responsabilidades de todos os envolvidos.*

1. **Dados do Secovi em julho de 2012 informavam que o estoque de imóveis não vendidos pelas incorporadoras em São Paulo era 25% a mais em comparação a julho de 2011. Por outro lado, há informações de que ainda existe alto déficit habitacional. Como a ABRAINC analisa este cenário?**

*O mercado imobiliário é cíclico em qualquer lugar do mundo. Demanda e oferta nas diversas faixas de renda, na localização e no próprio tempo nunca são perfeitamente conjugadas. Os ajustes são propiciados pelo tempo e pelo mercado, sempre. No caso do déficit habitacional, é necessário o crédito com subsídios para seu efetivo combate. Avançou-se muito nos últimos anos com o PMCMV e outras ações nesta direção que devem ser, no entanto, continuamente atualizados e aperfeiçoados.*

1. **Segundo dados da Confederação Nacional da Indústria (CNI) 41% dos consumidores possuem dívidas, sendo que 42 % delas já alcançaram o limite de comprometimento do orçamento. Esta realidade tem impacto direto no mercado imobiliário. Como a ABRAINC analisa esta questão e quais seriam as perspectivas para 2013*?***

*Necessário contínuo acompanhamento do crédito, sua disponibilidade e condições. O crédito imobiliário representa ferramenta de investimento importante da população, gerando efetiva melhora nas condições de vida da população. É Importante garantir condições para que sua concessão seja de fato benéfica para os compradores, para os bancos ou outros financiadores.*

\* \* \* \* \* \*