Prezados,

No Comitê de Incorporação de 11/6 na Abrainc contamos com as participações de Jaime Flechtman (Cyrela), Marco Adnet (AGDI), Luiz Armando (Plano e Plano), Paulo Assis (Direcional), Arturo Rondini (Trisul), Joseph Nigri (Tecnisa), Lucas Tarabori e Katia Varalla (Gafisa), Nick Dagan (Esser), Bruno Laskowsky (Viver), Paulo Aridan (Odebrecht), Renato Ventura, Fabio Barbagallo e Vladimir Iszlaji (Abrainc). Como convidado, Eduardo Della Manna (Secovi-SP).

Abaixo os assuntos discutidos:

**Corretagem/ Modelo de Vendas – pg. 12**

·         O papel da ABRAINC: promover discussões e esclarecimentos, sem recomendações nem definições. Buscaremos no enatanto avançar na questão de esclarecimentos sobre melhores práticas para o mercado.

·         Inclinação das empresas pela corretagem incluída no preço – reunião para acompanhamento de encaminhamentos pelas empresas 3ª-feira, 16/6 às 11h;

·         Lei corretores associados –aperfeiçoamentos das questões trabalhistas via regulamentação da lei (JK);

·         Evento com ANAMAGES – produção de enunciados distribuídos p/ 14 mil juízes. Forma: sistema de debate c/ julgadores que produzirão entendimentos que serão distribuídos. Até 4 encontros – 1º sobre Corretagem.

o   Tese: Licitude da corretagem apartada

§  Há o risco de algum entendimento não se alinhar plenamente com nossas expectativas.

§  Risco da inação é maior, já que as decisões continuam a ser definidas sem nossa participação.

§  Muito importante avançarmos com uma preparação  prévia, buscando definir abordagem e interlocutores para as discussões.

o   Possíveis próximos temas: Segurança Jurídica, Distratos

**Distratos – pg. 15**

·         PL 1220/15 – Celso Russomano – retenção de 10%, devolução em 30 dias com juros de 1% e correção de todas as parcelas, direito de distrato unilateral pelo comprador.

o   Reunião com Celso Russomano 18/5 – Discussão no INADEC e retirada do PL

o   Propostas na apresentação em anexo na pg. 16. Comentários e novas sugestões são bem vindos

·         PL 178 (agora PLC 16) – atraso de obra - Tolerância de 180 dias, multa compensatória de 1% sobre valor pago, multa moratória de 0,5% ao mês sobre o valor pago.

o   Requerimento para tramitação conjunta com PLS 279 - Sem período de tolerância, multa moratória de 10% sobre o valor de contrato, 1% ao mês sobre o valor de contrato, distrato com devolução de 100% dos valores pagos, corrigidos pelo INPC

o   Proposta: Nota Técnica demonstrando o desequilíbrio do PLS Nº279 de 2014, defendendo PLC Nº16 de 2015 - Comentários a serem enviados por Conselho Jurídico (Rossi)

·         Repasse antecipado - Piloto Cyrela c/ Itaú – Após estabilização da questão de funding deve ser retomado

**Insegurança jurídica e as cidades -  pg. 19**

·         Proposta Arq.Futuro – Discussão urbanística de alto nível usando como âncoras casos como o do Parque Augusta e outros.

·         Tema: A Transformação Urbana: Tensões, Desafios e Oportunidades

o   Utilizar o debate em torno de projetos de grande impacto urbano como o Parque Augusta para responder questões relacionadas a temática, envolvendo Poder Público, Iniciativa Privada, Arquitetos, Urbanistas, Juristas, Economistas, Jornalistas, Pesquisadores

·         Vamos avançar com Arq.Futuro no desenvolvimento desta ideia.

**Burocracia/ Licenciamento – pg. 21**

·         Estratégia de abordagem candidatos 2016 – SP/RJ – pela transparência, agilidade e contra a corrupção

o   Ganhos para o cidadão, e atração de investimentos e receitas para as cidades

o   Temas gerais: Melhores práticas para análise e aprovação de projetos, revisão de leis, processos declaratórios, balcão único, informatização de processos

o   Preparação de material e apresentação p/ pré-candidatos

**São Paulo – pg. 24**

·         **PL 272/2015 – Lei de Zoneamento** - Minuta enviada a câmara – Relatoria do Vereador Paulo Frange (PTB)

o   Eduardo Della Manna relatou que apesar dos esforços ensejados as solicitações de pontos importantes não foram aceitas. Seguem os 3 pontos mais críticos abaixo:

§  Limite de áreas não computáveis – minuta do PL limita o valor máximo da área total não computável ao da área total computável do empreendimento. Na legislação anterior este limite existia apenas para áreas não computáveis de garagens, não se aplicava a terraços, áreas de lazer cobertas, etc. Isto reduz a área total construída com impacto direto em área de venda.

§  Lote máximo de 15.000m² - terreno com área superior: desdobro (doação de 20% do terreno) ou parcelamento (doação de 40% do terreno)

§  Limite de gabarito no remanso - pelo PDE, limite de 8 pavimentos, livre se > 50% da área empreendida com edifícios mais altos. PL: limitação deste gabarito ao edifício mais alta da quadra.

§  Posicionamento do setor: Manifestação Pública com foco nos impactos reais desta lei e do PDE na cidade e para os clientes – Redação de Nota em parceria com Secovi-SP para divulgação.

o   Portaria Nº56/ SEHAB.H/ 2015 – Definiu apenas convênio com recursos do FAR – p/ HIS2 necessário definição de convênio com recursos do FGTS

o   Decreto HIS – sendo produzido em SEL – audiência para acesso ao documento e propor que o setor comente.

·         **SMT / PGT** – pg. 26 – Carta c/ argumentação sendo discutida em parceria com Secovi-SP na VPALUM e Comitê de Incorporação Abrainc

o   Todo empreendimento com vaga=PGT (exceto R2h)

o   Conceito de vaga pagadora

o   Cálculo da média dos empreendimentos enviados = R$4.648/vaga

o   Fórmula proposta (pg. 27) – VC/Vaga = 1,75 x CUB -> R$2.799,51/ Vaga

o   defender fórmula com valor mais baixo do que a média pois todo empreendimento passara a pagar contrapartidas.

o   Assunto levado ao Secovi para obtenção de consenso – esperamos definição.

·         **OUC Água Branca** – Revisão da lei – pg. 28

o    Reunião com a Gerência de Operações Urbanas –elaboração de um novo decreto e PL

o   Estratégia: trabalhar na elaboração de novo decreto e PL juntamente com a SP Urbanismo. No entanto, aguardar novo leilão de CEPACS com baixa participação, além das eleições para iniciar o trabalho. Incluir este tema na estratégia de abordagem aos candidatos SP 2016

·         **Eletropaulo –** relatório DGCGT – pg. 31 – Relatório completo em anexo para comentários até **2ª-feira, 22/6.**

o   Conduta Eletropaulo possui respaldo normativo. Estratégia Jurídica proposta na pg. 31 da apresentação em anexo

o   Próximos passos: cada empresa interessada apresentará solicitação individual por via administrativa pleiteando o entendimento de que cada unidade autônoma seja considerada uma unidade consumidora  com MUSD menor que 2500kW. A partir das recusas formais da Eletropaulo a Abrainc terá subsídios para entrar via administrativa, ou judicial em favor de seus associados. Estas recusas formais também embasarão futura audiência com Gov. Alckmin sobre o ambiente desfavorável de negócios no Estado de SP. **Para acompanhamento do andamento desta questão, solicitamos que as empresas nos informem do andamento destes processos até o próximo comitê na 5ª-feira, 2/7.**

o   Reuniões trimestrais p/ acompanhamento  de fluxo e operações – Em contato com Sinduscon para agendamento

·         **CETESB**– pg. 29

o   Akatu – Diálogos de Transição – Mudança da percepção sobre o risco de contaminação pelos compradores e moradores de imóveis construídos em terrenos contaminados

§  Questão importante devido a questionamentos do MP e Distratos.

§  Trabalhar na mudança desta percepção do cliente também impactaria positivamente no mercado como um todo.

§  Questão delicada que exige cuidado no tratamento devido à falta de entendimento dos clientes

§  Marcar nova reunião com Akatu para traçar possíveis caminhos de forma tratar da questão com o devido cuidado

o   Sistema informatizado de gerenciamento de áreas contaminadas – Aguardando envio de orçamento pela Schlumberger

o   Elaboração de nova Decisão de Diretoria – **Reunião para acompanhamento agendada para 6ª-feira, 26/6 às 9h30 na CETESB**

o   Alterações no Decreto 59.263 – “Declaração de uso compatível” p/ Habite-se – **Agendamento com Patrícia Iglecias para 4ª-feira, 8/7**. Agradecemos ao Cláudio Carvalho (Cyrela) pela ajuda no agendamento desta reunião.

**Atualizações – pg. 5**

·         Acessibilidade – PL 7699/ 2006 – aprovado no Senado Federal. Segue para sanção presidencial

·         Prazos de Garantia CEF – itens da tabela em acordo. Questões pendentes (Início da vigência e comprovação de execução da manutenção para acionamento das garantias) sendo trabalhadas pelo comitê técnico, com ajuda de Carlos Del Mar

·         Funding – atualizações pg. 7

·         Cause – atualizações pg. 10

Atenciosamente,

**Vladimir Iszaji**

**[vladimir@abrainc.org.br](mailto:vladimir@abrainc.org.br" \t "_blank)**

**Tel: 55 11 2737-1400**

**[www.abrainc.org.br](http://www.abrainc.org.br/" \t "_blank)**