

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	<b>FORMULÁRIO</b>	FOR 001	
	<b>SÚMULA DE REUNIÃO</b>	Revisão 00	
		Página 1 de 9	

<b>Data e hora:</b>	24/01/17 10:30 às 13:00	<b>Local:</b>	Sede da CBIC
<b>Participantes:</b>	Líder de Projeto da CII no âmbito do PMCMV—Carlos Henrique; Presidente da CII, Celso Petrucci, gestora de projetos da Comissão da Indústria Imobiliária- CII-CBIC, representantes do Banco do Brasil e representantes de entidades associadas.	<b>Áreas:</b>	Comissão da Indústria Imobiliária – CII - CBIC.
<b>Copiados:</b>	Presidente da CII-CBIC, Líder do projeto 6 da CII, demais componentes do Grupo MCMV - CII.		
<b>Objetivo:</b>	Acompanhamento e melhorias operacionais do PMCMV.		

### 1. Considerações aceitas.

- 1- Vide informes

2. Assunto verificado	3. Decisão e encaminhamento	4. Responsável	5. Prazo	6. Observações
Política do Banco para 2018	Trazar posição atualizada na próxima reunião.	Banco do Brasil		
Possibilidade de taxa para IQ ser um percentual do valor.	O Banco ainda está estudando. Será apresentado na próxima reunião.	Banco do Brasil	14/03	
Prazo de 120 dias para o repasse; impacto do IC no VMC	Fazer pauta específica para reunião com o setor de Crédito do Banco do Brasil.	CBIC		
Cálculo do VMD afetado pelos expurgos aplicados ao IC	Avaliação caso a caso para liberação do excedente de garantia.			
Cálculo do Índice de Garantia - IG, a ser usado no pós-obra.	Discutir em reunião no Banco, após análise por parte dos empresários.			
Obras com pendência para entrega - Faixa 1	Banco do Brasil irá enviar relação das obras com demanda para CBIC.			
Maranhão: envio de contratos de UHs	Banco do Brasil ficou de verificar caso.	Banco do Brasil		
Atendimento no Cenop, por empresa e não por fase de processo.	O Banco fará um novo estudo para readequação para o modelo de encarteiramento.			

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	<b>FORMULÁRIO</b>	FOR 001	
	<b>SÚMULA DE REUNIÃO</b>	Revisão 00	
		Página 2 de 9	

Carlos Henrique iniciou a reunião dando boas-vindas a todos e agradecendo a presença dos representantes do Banco do Brasil e passou a palavra para Lúcio, representante do Banco do Brasil.

Lúcio apresentou a equipe do Banco do Brasil presente:

Lúcio Bertoni: Gerente executivo Imobiliário

Luiz Alberto Valadão Júnior: Gerente de crédito imobiliário

Fabiano Falcão: Gerente imobiliário

Reforçou compromisso de atuar em 20% PMCMV e manter a segunda posição em carteira imobiliária.

Enfaticou que, com taxa equilibrada de 7%, a taxa do BB e outros bancos ficam muito parecidas.

Para o Banco, 2018 deve ser o ano de realização. Espera bater o record com 52 mil unidades entregues.

Para SBPE, a perspectiva é de contratar R\$ 1,2 a 1,4 bilhões para manter carteira sadia, com bom atendimento à PF, além do que for direcionado ao Banco, em termos de quantidade de unidades, para faixas 1, 1,5, 2 e 3.

O BB continuará trabalhando no conceito de banco completo, buscando, como sempre, atender a todas as linhas do mercado imobiliário. A prioridade é SBPE, onde está a maioria dos clientes, PF, que é o foco do Banco.

Lúcio ressaltou que o político tem grande influência, então muita coisa pode mudar. Prometeu trazer posição atualizada na próxima reunião.

Em seguida, passou aos assuntos da pauta, que o Banco organizou assim:

- **Estratégia BB 2018**
  - Interesse das agências em efetivar contratações de novos empreendimentos, seja nas linhas de FGTS ou SBPE. Qual será a política do Banco para 2018?
  - Isenção de taxa de IQ para empreendimentos MCMV.
- **Melhorias IC**
  - Liberação de parcela com avaliação no mês seguinte
  - Liberação de garantias adicionais oferecidas para renegociação
  - Consideração dos expurgos no IC e sua implicação nos empreendimentos concluídos
  - Cálculo do VMD afetado pelos expurgos aplicados ao IC
- **Melhorias Desligamento**
  - Liberação do sistema PRE SAC para incorporadoras
  - Remuneração dos contratos PF e demonstrativo do IR
  - Atendimento no Cenop
- **Faixa 1**
  - Entrega de obras com mais de 95% concluído
- **Engenharia**
  - Criação de um nível intermediário no PBPQ-H com prazo para apresentação do PBPQ-H



Pauta

Crédito Imobiliário

### ESTRATÉGIA do BB para 2018

Interesse das agências em efetivar contratações de novos empreendimentos, seja nas linhas de FGTS ou SBPE:

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	<b>FORMULÁRIO</b>	FOR 001	
	<b>SÚMULA DE REUNIÃO</b>	Revisão 00	
		Página 3 de 9	

Já falado na introdução, Lúcio reforçou que o Banco está disponível para contratação em todas as faixas, e que ainda não contratou nenhuma faixa 1,5, embora tenha recursos disponíveis.

Ressaltou que a grande dificuldade do Banco é com relação à inadimplência, nas faixas com renda mais baixa.

Foi perguntado se o Banco possui alguma meta interna definida para contratações por faixas. Lúcio informou que as metas serão apresentadas na próxima reunião.

#### **Isenção da taxa de IQ para empreendimento MCMV:**

Lúcio esclareceu que, para todos os clientes que tiverem sido reprovados ou aprovados parcialmente, o Banco fará a liberação do IQ. Para isso, é necessário fazer ter a primeira recusa no Banco. O processo de IQ será opcional e a baixa do VMD por termo não gerará custo ao incorporador.

Também terá liberação do IQ para funcionários da Caixa

Isso já está implementado.

Quanto ao valor da taxa para o IQ, ser um percentual, o Banco ainda está estudando. O item ficou para ser apresentado na próxima reunião.

Lúcio apresentou o diagnóstico feito pelas áreas de produto e cliente junto às áreas de risco e crédito do Banco:

## Diagnóstico

### Obras e Pós Obra



- 1) Dificuldade no atingimento do índice de cobertura para empreendimentos com obra acima de 70%.**
- 2) Risco do incorporador realizar vendas nas situações abaixo:**
  - ✓ Política de descontos significativos (“queima” de estoque);
  - ✓ Para clientes com pior avaliação cadastral – risco de não aprovação do financiamento da unidade autônoma;
  - ✓ Concentrada em investidores - eleva possibilidade de distrato na fase final da obra.
- 3) Necessidade de ajustar a forma de apuração das garantias no pós-obra.**
  - ✓ Os expurgos na fase de pós-obra se intensificam, em função da baixa efetividade do repasse ou dos distratos;
  - ✓ Subavaliação do estoque com a manutenção da precificação inferior em função do risco de obra.



Lúcio esclareceu que o Banco está buscando se concentrar nos bons clientes, e não fixar nos problemas, deixando os procedimentos engessados para cercar isso. O Banco é conservador, mas está há 200 anos em pé. A estrutura é muito grande, as áreas são independentes, a área de crédito olha o Banco considerando a situação econômica como um todo. As flexibilizações têm que ser feitas com cuidado, com critério, porque a responsabilidade do Banco é muito

grande e, principalmente, o Banco não estava preparado para todos os problemas enfrentados com a crise. Após analisar os principais problemas enfrentados, a equipe do Banco conseguiu fazer alguns ajustes.

- **Ferramenta, GCI:** Está em piloto, nova ferramenta- Gerenciador do Crédito Imobiliário, que trará uma visão mais apurada dos recebíveis, irá facilitar muito o acompanhamento dos processos, permitindo ver onde precisa ter interferência, em tempo necessário. Ferramenta ficará disponível para empresa também.

Os GIMOBs já estão internalizando os projetos na Ferramenta.

**- Percentual Financiável:**

Possibilidade de financiar 100% do custo direto de obra, limitado a 50% do VGV.

Poderá inclusive não haver exigência de percentual de obra para o financiamento, dependendo da margem financeira e comercialização do. As propostas virão das próprias empresas. O Banco contratará o financiamento conforme a política de venda e os custos apresentados.

- Retirado o **condicionante para repasse**. Em caso de risco, o Banco poderá solicitar reforço de garantia.

**- Condicionante para liberação da primeira parcela:**

Para novos projetos, com análise de crédito em 2018, foi estabelecida exigência máxima de 30% de obra e 30% de comercialização. Mesmo que a empresa tenha 50% de comercialização, o limite máximo será considerado 30, porque pode haver distrato.

**MELHORIAS NO CÁLCULO DO IC:**

- Liberação de parcela com avaliação no mês seguinte.
- Melhorias nas regras do expurgo
- Concessão de prazo para regularizar o expurgo.
- Liberação da medição mensal por 60 dias.
- Elevação do percentual do estoque no cálculo, em caso de poucas vendas.

## Condução da Obra

fevereiro/18



### Expurgos

**Condições de Expurgo**

✓ **Revisão dos motivos e prazos para expurgo de unidades quando conduzidos no GCI (Gerenciador de Crédito Imobiliário)**

- Manutenção dos expurgos por motivos financeiros como ausência de cobrança, diferença financeira (pagamento inferior ou superior ao esperado), inadimplência acima de 60 dias, concentração.
- Expurgo documental permanece para (i) não apresentação do CCV ou (ii) CCV com cláusula diferente do aprovado pelo Banco.
- Pós-habite: validação dos recebíveis da unidade por até 120 dias.

Antes	Agora
Motivo Financeiro	Financeiro como Regra
Motivo Documental	Dilação dos Prazos

# Condução da Obra

## Liberações

março/18



### Liberações

- ✓ Manutenção da liberação de recursos da parcela atual e das próximas 2 parcelas de evolução de obra
  - Concessão de até 60 dias para regularização dos índices observados, sem prejuízo das liberações mensais.

Antes	Agora
Liberação do Mês Suspensa	Liberação da Medição do Mês
Interrupção do Fluxo Financeiro	Previsibilidade
	Concessão de Prazo para Correção da Pendência

Será permitido elevar os percentuais de estoque, no cálculo do IC. Até 60% para empreendimentos com menos de 50% de comercialização, 70% para empreendimentos com 50% ou mais de comercialização.

O Banco irá utilizar o índice de Cobertura (IC) apenas durante a fase de obras. No pós obra, será usado um novo índice: Índice de Garantia-IG.

Prazo de implementação do novo cálculo, é Março de 2018.

**Índice de Garantia – IG:** O Banco apresentou o Índice de Garantia, que será usado no pós obra, cuja fórmula foi bastante questionada. Foi solicitado calcular em função do produto (por faixas: 1,5, 2 e 3). Foi sugerido que todos analisassem com calma para depois tratar do assunto em reunião específica, no próprio Banco do Brasil.

Foi perguntado sobre como impactaria o IG para a pessoa do empresário. Lúcio respondeu que ajudaria num momento de repactuação, trazendo informações mais acuradas sobre o empreendimento como um todo.

Prazo de implementação do novo cálculo, é Março de 2018.

# Índice de Garantia

## O que é?



### Fórmula

$$\frac{\text{Recebíveis (Obra e Pós Obra)} + 100\% \text{ do Estoque (em VGV)}}{\text{Valor Financiado} - \text{Capital Amortizado}}$$

> **1,67**

✓ Percentual calculado tendo como base a garantia total, comparado ao valor financiado total – a ser observado do início até a liquidação da operação

✓ Índice **1,67** (60% das garantias liquidam o valor do financiamento)

✓ Opções para regularização do Índice em caso de não atingimento por 3 (três) meses consecutivos:

- Amortização da operação PJ com recebíveis/recursos próprios;
- Utilização dos valores da liberação futura para amortizar a operação – similar ao ACP redução;
- Reduzindo o valor financiado via ACP.

### Cálculo do VMD:

Foi apresentada nova forma para o cálculo do VMD, que será usada a partir de maio/2018.

Será um único valor para todas as fases do empreendimento. Foi solicitada ao Banco a inclusão da avaliação caso a caso para liberação do excedente de garantia.

Carlos Henrique sugeriu combinar regra do VMD com regra do IG e dar um piso estimado para o índice.

# Obra e Pós Obra

## VMD Simplificado

maio/18



### Fórmula do VMD

60% do valor de avaliação da unidade PF (corresponde ao LTV médio das operações PF, tanto no mercado como no Banco).

- ✓ Concessão de abatimentos de até 15% do VMD original, das unidades quitadas à vista, com baixa da hipoteca solicitada em até 60 dias da ocorrência e desde que os recursos totais (exceto entrada/sinal) tenham transitado pela conta do empreendimento;

Antes	Agora
Obra – VMD de acordo com o valor total do contrato	60% da avaliação da unidade (regra geral)
Pós Obra – VMD de acordo com o saldo devedor	

### - Repasse:

Foi criado um novo índice: indicativo de desligamento-repactuação para indicar necessidade de intervenção.

# Pós Obra

## (NOVO) Indicativo Desligamento – Repactuação PJ

maio/18



### Fórmula

$$\frac{\text{Próxima parcela (Capital + Encargos Básicos)} + \text{Encargos Adicionais do Mês Atual}}{60\% \text{ do Valor Avaliação das Unidades Hipotecadas} + \text{Total de Unidades Hipotecadas}}$$

← Unidades desligadas no mês atual

- ✓ Cálculo a ser iniciado no mês da conclusão física da obra, comparando:
  1. a próxima parcela exigível (numerador) dividido pelo VMD médio do empreendimento (denominador)
  2. e a quantidade de unidades desligadas no mês atual.

Índice gerencial desenvolvido com o intuito de subsidiar a concessão de carência adicional para início da reposição de capital para operações que necessitem de maior prazo para comercialização do estoque!

- ✓ Caso a **necessidade de repasse seja superior à velocidade de unidades quitadas (via repasse ou IQ)** no mês atual encaminha-se a proposta para ACP de repactuação de prazo de reposição, de forma a adequar a nova parcela de reposição à velocidade dos desligamentos.

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	<b>FORMULÁRIO</b>	FOR 001	
	<b>SÚMULA DE REUNIÃO</b>	Revisão 00	
		Página 8 de 9	

Prazo de 120 dias para repasse: Carlos Henrique solicitou ao Banco analisar um meio de identificar as unidades que oferecem situação de risco. Solicitou ao Banco que de às empresas formas de solucionar o problema. Também foi solicitado ao Banco estudar forma do IC não impactar no VMD. Lúcio sugeriu fazer uma pauta mais aberta no âmbito da CBIC para discutir com o setor de Crédito do Banco do Brasil.

Foi esclarecido que o Banco terá também uma atuação mais proativa, com assessoria nos empreendimentos que atingirem 50% de obra e não apresentarem no mínimo uma comercialização de 30%.

Além disso, fará abordagem ativa a todos os compradores das unidades destinadas à venda, pelo GIMOB, com finalidade de propor o repasse das unidades, a partir de 80% de obra executada.

O Banco fará atualização das informações da planilha de comercialização do empreendimento a cada pedido de baixa de hipoteca (IQ ou quitação à vista).

Lúcio salientou que o Banco vem fazendo uma nova readequação em sua estrutura e se movimentando para deixar todo o atendimento via on-line.

#### **MELHORIAS NO DESLIGAMENTO:**

Liberação do sistema PRE SAC para incorporadoras. Banco informou que a PRE SAC já se encontra no portal Mobile. Será liberada a possibilidade de simulação do crédito e previsão de liberação da PRE SAC na Chave J para Março de 2018.

Já implementados: simulação mobile, pedido de contato, SAC, DPS, upload de Matrícula e IPTU, upload de documentos.

Guia BB Imóvel. Campanha para os clientes do Banco do Brasil por SMS, TAA, e-mail, extrato divulgando o empreendimento.

Limite indicativo. 1.2 milhão de clientes já com limite indicativo aprovado na área de crédito com projeção de R\$ 230 milhões.

Entrega do projeto VMD para Imóvel Pronto. Foi implementada no sistema a possibilidade de realização de cálculo do VMD. Será possível realizar a amortização imediata do VMD na assinatura do contrato do imóvel pronto.

Remuneração dos contratos PF e demonstrativo do IR. Foi criado um extrato específico para o empreendimento com previsão de implementação para Fevereiro de 2018.

## Novo Extrato

### Crédito Imobiliário



- ✓ **Visão Gerencial do Desligamento (Gestão do Repasse):**  
Gestão das propostas de desligamento vinculadas ao empreendimento
- ✓ **Novidades no Extrato de Liberação do empreendimento:**
  - Proposta Planta
  - Fração do Terreno
  - Propostas pós obra
  - Imposto de Renda
  - Remuneração Bruta
- ✓ **Inclusão das novas informações no layout já disponibilizados**

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	<b>FORMULÁRIO</b>	FOR 001	
	<b>SÚMULA DE REUNIÃO</b>	Revisão 00	
		Página 9 de 9	

Atendimento no Cenop. Houve uma readequação de estrutura em 2017, por diminuição de demanda. O modelo de atendimento atual é por fase de processo, mas o Banco fará um novo estudo para readequação para o modelo de encarteiramento.

**FAIXA 1**

Entrega de obras com mais de 95% concluído. Banco terá em 2018, 52% de UHS entregues e 10% de UHs com obras paralisadas. Prevê entregar 50 mil unidades em 2018. Banco irá entregar relação das obras com demanda para CBIC.

Representante do Maranhão solicitou rapidez no envio de contrato de UHs. Lúcio disse que Banco irá verificar o caso.

**EXIGÊNCIA DE CERTIFICAÇÃO:**

Criação de um nível intermediário do PBPQ-H com prazo para apresentação do PBPQ-H: A área de engenharia informou que não possuem quadro para fazer um acompanhamento de uma certificação.

Valadão destacou que o Banco vem trabalhando em treinamento para melhorar o atendimento das agências, incentivando maior aproximação com construtoras.

Carlos Henrique agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião.

**As contribuições e retificações a esta súmula devem ser enviadas para [cii@cbic.org.br](mailto:cii@cbic.org.br), preferencialmente, em até 48 horas após o seu recebimento. A não manifestação implica na aceitação da Súmula.**

**Súmula elaborada por: Ludmila**