

Data e hora:	24/11/2017 9:30 às 17:00	Local:	Hotel Jatiúca, Maceió-Al
Participantes:	Presidente da CII, Celso Petrucci, presidente da Caixa Econômica Federal, Gilberto Occhi, membros da CII e representantes de entidades associadas.	Áreas:	CII Comissão da Indústria Imobiliária – CII - CBIC.
Copiados:	Presidente da CII- CBIC, demais componentes da CII e representantes de entidades presentes.		
Objetivo:	Apresentar os Índices do Mercado Imobiliário referentes ao 3º trimestre de 2017, andamento e principais problemas enfrentados no PMCMV, discutir e buscar solução para os principais problemas enfrentados pelas empresas atuantes no mercado imobiliário e assuntos relevantes ao Setor como um todo, conforme pauta divulgada antecipadamente.		

1. Considerações aceitas.

Vide informes

2. Assunto verificado	3. Decisão e encaminhamento	4. Responsável	5. Prazo	6. Observações
Necessidade de mais contribuições referentes a procedimentos Cartorários	Encaminhar novamente e mail a todos os associados solicitando envio de contribuição.	Ludmila	Imediato	
Atuação junto ao Prodecon em função de entedimento proibitivo ao uso de unidades em construção em garantia sem concordância expressa de cada adquirente.	Encaminhar o assunto ao Conjur, por intermédio do Abelardo.	Eloiza/Abelardo	Imediato	Eloiza encaminha conteúdo a Abelardo para tratar no CONJUR

3. Informes

O presidente da CII, Celso Petrucci, iniciou a reunião agradecendo a receptividade do SINDUSCON e ADEMI de Alagoas, a presença de todos e, em particular, a presença do presidente da Caixa.

Pediu que todos se apresentassem e em seguida passou a palavra ao presidente da Caixa, Gilberto Occhi.

Gilberto anunciou, como uma das principais ações da Caixa, o reinício de obras paralisadas.

Fez apresentação sobre a participação da Caixa no mercado imobiliário, destacando ser o 1º banco em habitação, poupança e também a maior carteira de crédito.

Destacou a quantidade de unidades entregues pelo PMCMV: 3.336.404 unidades habitacionais, com cerca 12 milhões de pessoas atendidas pelo programa.

Ressaltou que a participação do crédito imobiliário no PIB do Brasil ainda é muito baixa, apenas 9,6% e ainda tem muito para crescer. Lembrou que no Canadá, por exemplo, a participação é de 84%.

Informou que a carteira de crédito da Caixa teve um crescimento de 5,6% no período de dez/16 a set/17 e que, só em novembro/17 houve um incremento de R\$ 8,7 bilhões.

Mostrou que foram feitas 75 milhões simulações no site da Caixa em 2017, sendo 64% para imóveis de até R\$ 200 mil.

Com relação à economia, destacou a expectativa de retomada de índices positivos do PIB e mais queda para a taxa selic ainda em 2017. Mostrou uma leve reação no índice de confiança da construção. (+ 0,5% de set/17 a out/17 e + 3,7% de out/16 a out/17 , segundo dados da FGV/IBRE).

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 2 de 4

Informou que foi aprovado orçamento do FGTS para 2018, destinando R\$ 85,5 bilhões para habitação, saneamento, infraestrutura e Operações Urbanas Consorciadas - OUCs, sendo R\$ 69,47 bilhões para Habitação.

Lembrou a possibilidade de vigência da LIG a partir de 2018, como novo e importante funding para o mercado imobiliário, e que vai depender muito da capacidade de operação dos Bancos.

Informou a existência de 5 operações de financiamentos para loteamentos (produlote) em análise e a recuperação da poupança, que registrou captação líquida de R\$ 2 Bilhões em 2017. Apenas na Caixa, houve crescimento de 5,8% de dez/16 a set/17.

Destacou, dentre as medidas da Caixa para melhorar a situação do crédito, a Limitação de financiamento em 80% para imóvel novo e 50% para Imóvel usado e a suspensão da operação de Interveniente Quitante até dez/17.

Ressaltou que 86% das contratações PMCMV se enquadram na faixa de renda de até R\$ 4 mil e por isso a Caixa está priorizando novas contratações nessa faixa.

Informou que estão sendo liberadas novas contratações PJ e se a empresa tiver limite para contratação, ainda que não tenha demanda, a empresa poderá contratar.

Informou ainda que o novo ministro prometeu prorrogar por 60 dias a contratação dos contratos feitos na primeira seleção de 2017, cujo prazo venceria na próxima semana. Lembrou que, na primeira seleção de 2017 foram selecionados 122 empreendimentos, totalizando 25.664 unidades, com R\$ 2 bilhões de contratações e, na segunda seleção, 465 empreendimentos, 54089 unidades habitacionais e R\$ 4,3 bilhões de contratações.

Reforçou a continuidade PMCMV com aprovação do orçamento do FGTS para 2018 e do interesse da Caixa em continuar parceira do Setor.

Com relação ao acordo de Basileia, afirmou que a Caixa vai cumprir, que estão sendo tomadas medidas para resolver. Tranquilizou a todos nesse sentido. Informou que tem conversado pessoalmente com o Ministro do Trabalho, que é presidente do Conselho Curador do FGTS e também com o presidente do próprio TCU, que está analisando a proposta apresentada pela Caixa. Disse acreditar que a avaliação será favorável e que a Caixa não terá problemas de capital para fazer face às exigências de Basileia.

Quanto aos recortes territoriais, solicitou que o setor traga proposta razoável para atender a todos os estados, uma vez que agora no final do ano vence a excepcionalidade dada pelo Ministério, em função das inúmeras reclamações existentes, com relação ao prazo para vigência das regras anteriores,

Foi pedido para manter carência para amortização e também que repasses sejam usados para abater na amortização do financiamento à produção, como já feito no passado.

Com relação à classificação de imóvel novo x usado, Gilberto explicou que, para a Caixa, imóvel novo é aquele não transacionado e não usado. Pediu que se alguém tivesse algum problema com relação a esse assunto, que enviasse email para presidencia@caixa.gov com o caso concreto de exigência contrária.

Uma notícia importante dada pelo presidente da Caixa, foi o fato de que o Grupo de Trabalho criado em Curitiba para força tarefa com relação às renegociações de contratos foi transferido para Brasília, e que o processo de análise está mais célere.

CUB: Celso perguntou sobre a necessidade de revisão nos critérios de cálculo do CUB, uma vez que a última revisão foi feita em 2006. Os representantes da CII entenderam ser inoportuno o gasto com isso no momento.

FGTS: A palavra foi franqueada a Abelardo Campoy Diaz, Conselheiro do Curador do FGTS, que mostrou planilha sobre a aplicação do FGTS por modalidade, destacando haver um saldo total de R\$ 15,3 bilhões, que deverá ser redistribuído em 2 parcelas iguais nos meses de novembro e dezembro/17, já contemplando os R\$ 8,7 bilhões remanejados em novembro. Informou que haverá ainda R\$ 1,2 bilhões que serão remanejados para imóveis prontos e um pequeno reforço para o pró-cotista (cerca de 220 milhões).

CARTÓRIOS: Abelardo lembrou que está sendo feito um estudo sobre procedimentos cartorários e reforçou a necessidade de envio de informações, ressaltando que foram obtidas poucas respostas ao questionário enviados às entidades e algumas com informações muito pontuais. Ressaltou a importância do envio dessas informações para subsidiar o estudo e solicitou que as entidades enviassem as informações sobre procedimentos, conforme questionário, até final da semana que vem. Ficou combinado que o questionário seria reenviado até a próxima

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 3 de 4

segunda feira. Para quem não tiver nenhuma dificuldade, foi solicitado que enviasse email informando que não há problemas no seu estado.

ÍNDICES DO MERCADO IMOBILIÁRIO: Celso passou à apresentação dos indicadores do mercado imobiliário referentes ao 3º trimestre de 2017, afirmando ser esse o projeto mais importante da CII, que possibilita mostrar o tamanho e o impacto do setor na economia do País.

Passou a palavra ao Fábio, da empresa Brain, para fazer a apresentação.

Fábio esclareceu que os dados mais ruins são referentes a lançamentos, que ainda apresentou queda no último trimestre, embora nos últimos trimestres tenham ficado muito próximos da média. Mostrou que houve queda de 8,6% se comparado o acumulado do ano até set 2016 em relação a set 2017 e destacou o crescimento muito acima da média na região de Maceió, o que se deve a lançamentos de empreendimentos do PMCMV.

Com relação a vendas, mostrou que tem sido maior que lançamento e que tem ficado em torno da média, nos últimos trimestres. Esclareceu que se não houvesse queda nos lançamentos, provavelmente teria havido uma evolução maior nas vendas, uma vez que nos lançamentos há um esforço maior com grande investimento em mídia para fomento e fechamento de vendas

Mostrou que os estoques estão diminuindo, influenciado principalmente pelo pouco volume de lançamentos.

Destacou que 73% dos lançamentos e 65% das vendas de abril a junho de 2017 foram de 2Q, produto que representou 65,3% em lançamento e 60,8% em vendas no período de Jul a set/17, como consequência de terem havido muitos lançamentos de 2Q. Chamou atenção terem sido vendas 4385 unidades de 3Q contra lançamento de pouco mais de 2 mil unidades, donde se pode concluir, que o estoque de 3Q vai cair muito, levando a um aumento no valor desse tipo de unidade.

A palavra foi franqueada aos demais presentes.

Marcelo, da ADEMI-PE, esclareceu que, em Recife, tem promovido ações coletivas com resultados muito positivos em vendas. Ressaltou que sua preocupação atualmente é a alteração de legislação urbana, que está sendo revista em vários locais do País. Sugeriu promover debate sobre o assunto para evitar que futuramente o setor tenha funding mas não consiga fazer lançamentos nem construir em função de amarras na legislação urbana.

Seguros: Rossana fez apresentação sobre seguros.

Foi perguntado se há alguma previsão em apólices para não gerar passivo para empresas em decorrência da Norma de Desempenho. Rossana informou que há o seguro decenal, que agora passa a ser qualidade estrutural, para a área de estrutura, que não tem a amplitude geral da Norma de Desempenho, mas pode ser estudado para atender a essa demanda. Celso ressaltou a exigência da Norma de Desempenho deverá gerar muita demanda e que vale a pena o núcleo de seguros investir nisso.

Distratos:

Celso informou que o Conselho Jurídico da CBIC está finalizando uma proposta de minuta para apresentar como contribuição aos projetos de lei e tentar resolver a questão do distrato.

Crédito imobiliário:

Celso passou a palavra a Osmar Martinez, da diretoria de Crédito Imobiliário do Bradesco, esclarecendo que o Banco detém mais de 20% de participação no mercado imobiliário, tendo se especializado em contratos com PJ e tem como principal característica não deixar seus clientes na mão, estando sempre presente no mercado, inclusive nos momentos de crise.

Martinez ressaltou que realmente uma preocupação do Banco é ser parceiro, entendendo que o problema é conjuntural e é de todos.

A seguir, fez uma apresentação de como o Banco vê o mercado imobiliário, ressaltando a baixa da Selic, que acredita poder chegar à casa de 6%. Destacou a importância da queda na taxa de juros, esclarecendo que cada ponto percentual que se abaixa na taxa de juros, mais 1 milhão de famílias ficam em condições de suportar um financiamento imobiliário.

Ressaltou a importância da LIG como opção de funding, lembrando que a operação só será possível com toda regulamentação e, pela CVM, a previsão é março.

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 4 de 4

Quanto à segurança jurídica, lembrou que o patrimônio de afetação ainda está sendo aprimorado. Ressaltou também forte atuação da ABECIP e FEBRABAN para resolver a questão dos distratos.

Quanto à expectativa para 2018, acredita que mesmo com poupança escassa, haverá a LIG e outras opções, e com SELIC na casa de 6%, entende que poupança também volta a ser atrativa. Disse que o Bradesco está confiante, porque a taxa de juros mais baixa melhora a economia como um todo.

Mostrou que a participação do imobiliário em relação aos ativos, no Bradesco é de 12%.

Ressaltou que falta demanda, que o Banco poderia estar assinando mais financiamentos, se houvesse pedidos.

Com relação à análise de crédito, informou que o Banco está usando, para avaliação de projetos, as mesmas ferramentas usadas pelo incorporador e, dependendo do projeto e do histórico da empresa, é possível flexibilizar as exigências para contratação, relativas a % de obras e vendas, compensando um com outro.

Finalizou a apresentação reforçando a vontade e disposição do Bradesco em operar no mercado imobiliário.

COOPERCON ALAGOAS: Celso passou a palavra ao representante da COOPERCON -AL, que fez apresentação sobre a as vantagens de compra de materiais e equipamentos utilizando a cooperativa. Esclareceu que atuação da Cooperativa é na intermediação, não aquisição e que os fornecedores têm interesse em negociar com a cooperativa, por ser o caminho mais curto para a liderança no mercado, por estar negociando com uma entidade com participação muito significativa no mercado. Ressaltou que no caso da COOPERCON-AL, a participação é de 60%.

ASSUNTOS GERAIS:

ADEMI-PE: Marcelo informou que a Henriqueta seria homenageada na semana seguinte e pediu autorização para dizer a ela que a homenagem é de todos os integrantes da CII, com o que todos concordaram.

ADEMI-DF: O presidente da ADEMI-DF, Paulo Muniz, informou que a Prodecon vinha movendo várias ações contra incorporadoras. A ADEMI-DF foi chamada para assinar um TAC contendo questões relativas aos 180 dias de atraso de obra e cláusula relativa à possibilidade de dar as unidades em construção em garantia ao financiamento à produção. Paulo disse ter falado das dificuldades enfrentadas e esclareceu não ser o momento de levar essa proposta ao setor. Cerca de 6 meses depois, foi chamado pela Prodecon, que entrou com ação civil pública contra a sua empresa, o que resultou num entendimento de que a empresa não poderia dar as unidades em construção em garantia sem a concordância expressa de cada adquirente. Depois disso, outra empresa de Brasília sofreu a mesma ação, desta vez erga omnis. Paulo disse ser necessária uma gestão desse assunto, antes que tome proporções nacionais. Celso solicitou que o assunto fosse encaminhado ao Conjur, por intermédio do Abelardo.

Celso encerrou a reunião, agradecendo mais uma vez a presença de todos.

As contribuições e retificações a esta súmula devem ser enviadas para 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