

Data e hora:	23/02/2018 9:30 às 17:00	Local:	SINDUSCON-RIO
Participantes:	Presidente da CII, Celso Petrucci, presidente da CBIC, José Carlos Martins, Diretor do Banco Santander, Fabrício Ianelli, 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 4º trimestre e fechamento do ano 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
Emolumentos Cartorários	Propor 2 empreendimentos modelo e enviar a todos os associados, para levantar o custo cartorário desde a compra do terreno até a escritura de compra e venda.	Abelardo/Eloiza	Até 02/03	Mostrar o resultado na próxima reunião da CII.
Necessidade de trabalhar para que a análise de crédito, na Caixa, para obtenção de financiamento à produção, seja feita sobre o incorporador, e não construtor, como fazem os Bancos privados.	Realizar uma reunião com o Grupo de Trabalho da Caixa, para tratar do assunto, com a participação da área de análise de crédito da Caixa.	Carlos Henrique/Ludmila	12/03	

3. Informes

O presidente da CII, Celso Petrucci, iniciou a reunião agradecendo a recepção do SINDUSCON-RIO e ADEMI-RJ, anfitriões da reunião.

Pediu que todos se apresentassem e em seguida passou a palavra ao presidente da CBIC, José Carlos Martins, que falou sobre várias ações em andamento, enumerando projetos que a CBIC está trabalhando, destacando:

- Distratos
- Lei de licitações, licenciamento ambiental
- Segurança do trabalho
- Cartórios
- Marco legal do saneamento
- Indicadores Nacionais do Mercado Imobiliário

Ressaltou que o projeto de Indicadores do mercado imobiliário é um dos projetos mais importantes da CII-CBIC. Informou que seria feita coletiva de imprensa na segunda-feira, dia 26/02, para apresentar os indicadores referentes

ao 4º trimestre de 2017, bem como um balanço do ano e reforçou a necessidade de todas as entidades darem publicidade a esse assunto, para repercutir em todo o Brasil, evidenciando e colocando o setor em pauta.

José Carlos ressaltou que o País passou por um ajuste macroeconômico, que atingiu muito o setor, porque, nessas situações, o investimento em imóvel acaba ficando relegado a segundo plano. Agora, que a economia do País está reagindo, é necessário fazer o movimento inverso, para fazer a economia girar, inclusive para impedir que a inflação volte e sejam necessários mais ajustes.

CARTÓRIOS:

Celso lembrou que, na reunião da CII em junho/2017, em Gramado, foi decidido fazer um levantamento nacional e trabalhar o assunto com foco em procedimentos, uma vez que emolumentos são local e, portanto, mais difícil de se trabalhar em nível nacional.

Foram recebidas algumas contribuições, que estão sendo compiladas, e o trabalho deverá ser apresentado no próximo ENIC, em Florianópolis.

Informou que, como presidente da CII, recentemente tem sido procurado para falar sobre emolumentos.

Celso fez uma apresentação sobre emolumentos cartorários, esclarecendo a distribuição e repasses legais desses valores, mostrando que grande parte vai para o governo e área judiciária, o que dificulta o trabalho para conseguir reduzir esses valores. Ressaltou que os emolumentos poderiam custar cerca de 60% do que custam hoje, se não fossem essas distribuições.

Passou a palavra ao Dr. Melhim Chalhub, especialista no assunto, para tentar orientar sobre possíveis caminhos a seguir.

Melhim esclareceu que esse questionamento vai enfrentar a corregedoria, o estado, antes de tudo.

Lembrou que conseguir que, desde o registro do memorial até o habite-se seja um registro único, já foi um grande avanço.

Disse que o setor deve lutar por normas federais. Citou como grande avanço o art. 237-A, da Lei 6015.

Destacou como prioritária a questão da instituição de condomínio. Entende que o condomínio está instituído com o registro do memorial de incorporação. É nesse momento que se criam as unidades autônomas. Sugeriu propor uma alteração no art. 32 da lei de incorporações, para esclarecer essa questão, o que acabaria com os custos de instituição de condomínio. Sugeriu aproveitar o PL referente a distratos, que está em andamento.

Celso perguntou se via maneira de trabalhar na homogeneidade dos emolumentos. O presidente da CBIC aconselhou não mexer no PL de distratos. Perguntou se há como, em Lei, limitar a cobrança dos emolumentos somente a taxas cartoriais.

Abelardo, líder desse projeto na CII, ressaltou que a cobrança da instituição de condomínio em separado já é praticada em outros estados, e isso poderia se propagar ainda mais. No seu entendimento, deveria ser feito trabalho junto ao legislativo, nas bases estaduais e municipais.

Melhim sugeriu examinar o ciclo de procedimentos, a partir do trabalho que está sendo feito pela CII, para tentar estabelecer um padrão.

Aristóteles informou que o Espírito Santo está trabalhando nesse assunto há algum tempo e ressaltou que uma das maiores dificuldades é que os empresários têm medo dos oficiais de cartórios. Encaram-nos como Semideuses. Esclareceu que quem define emolumentos é o TJ, Corregedoria de Justiça e ninguém acompanha o andamento disso. Afirmou ser necessário acompanhar e agir na hora certa e que no Espírito Santo conseguiram estabelecer um limite máximo de valor para cobrança por incorporação. Atualmente o Sinduscon-ES está discutindo uma estratégia de ação para orientar outros estados. Esclareceu que o trabalho pode ser levado para o legislativo, para trabalhar nas leis federais, mas é necessário trabalhar também na legislação estadual e municipal. Sugeriu criar uma frente parlamentar do Setor para tratar esse assunto. Alertou que o problema não está somente no Cartório de Registro Imóveis, mas também em outros cartórios, como o de registro de notas. Apontou como um caminho, ir para a imprensa, esclarecer que esses valores são pagos pelos clientes.

Carlos Henrique, presidente do Sinduscon-BA, sugeriu trazer para a discussão representantes da sociedade de um modo geral e também os bancos, que são afetados nas operações de financiamentos e hipotecas.

Romero, da ADEMI-AM, disse que o assunto pode ser resumido em 3 frentes de trabalho: valores dos emolumentos, duplicidade de cobrança de valores e prazos. Informou que em Manaus conseguiram criar um grupo de trabalho e instituir teto máximo para o Amazonas.

Celso pediu que Melhim apontasse que medidas de curto prazo poderiam ser feitas em nível federal, para minimizar esses problemas.

Foi apontada a necessidade de se fazer um levantamento sobre emolumentos, em nível nacional, para propiciar uma melhor avaliação do assunto. Para isso, deverá ser criado um empreendimento fictício para que todos informem os custos desse empreendimento, permitindo assim a comparação. Abelardo sugeriu dois modelos de empreendimentos: um empreendimento de alto padrão, com cerca de 20 unidades, e um empreendimento de padrão médio, com 200 unidades. Celso informou que até a próxima semana seriam propostos esses 2 empreendimentos modelo e enviados a todos os associados, para que fosse informado que valor é gasto com cartório, em cada real vendido, em todo o processo, desde a compra do terreno até a escritura de compra e venda. Estabeleceu como meta mostrar o resultado dessa pesquisa na próxima reunião da CII.

NÚCLEO DE SEGUROS:

A palavra foi franqueada ao núcleo de seguros. Rosana fez apresentação sobre o assunto, chamando atenção para o cuidado com a venda casada. Informou que o núcleo de seguros está trabalhando para que as empresas possam ter liberdade de escolha e se colocou à disposição para assessorar as empresas e disponibilizar opções de seguro com preço mais atrativo.

O presidente da CBIC chamou a atenção para a questão da sustentabilidade das entidades e, dentro disso, a importância do núcleo de seguros, como fonte de renda para todos.

INDICADORES e RODADA DE MERCADO:

Celso falou da importância do projeto de indicadores para o Setor, pediu ajuda a todos no esforço para enviar as informações.

Falou sobre a realização da coletiva de imprensa na segunda-feira, 26/02, e a importância de todas as entidades reforçarem a divulgação no mesmo dia.

Destacou que o mercado já mostra reação positiva, que os distratos vêm sendo reduzidos e que o PMCMV se destacou muito em São Paulo em 2017, com mais de 10 mil unidades lançadas e 66% de vendas. Ressaltou que o mercado está começando a atender a uma demanda reprimida. A baixa de juros e a reação da economia têm ajudado.

Em seguida, passou a palavra para Marcos Kahtalian, da empresa Brain, para fazer a apresentação dos indicadores do 4º trimestre e fechamento do ano de 2017.

Marcos chamou a atenção para o aumento do número de locais pesquisados e também para a melhoria que vem sendo percebida no mercado imobiliário, destacando:

- Clara redução de estoque; a oferta final de unidades residenciais em 2017 apresentou queda de 12,3% em relação ao fechamento do ano anterior.
- No acumulado do ano, as vendas superaram os lançamentos em 11.878 unidades, número que representa 12,6% do total das unidades vendidas.
- As vendas e lançamentos aumentaram em 9,4% e 5,2%, respectivamente, em comparação com o ano anterior.
- Desde o primeiro trimestre de 2016, o consolidado do relatório apresenta o menor número absoluto de unidades à venda: apenas 135.051 apartamentos em todas as regiões comparadas.

Ressaltou ainda que a oferta final caiu em quase todas as regiões, como resultado de melhoria nas vendas e ainda poucos lançamentos.

José Carlos solicitou que fossem enviadas para imprensa, para apresentação nacional, informações importantes para o setor. Solicitou fazer um resumo dos dados e que cada entidade fizesse o mesmo trabalho em sua região, selecionando, na pesquisa, os dados a serem divulgados.

Foi solicitado separar os números referentes ao PMCMV. O presidente da CBIC alertou que isso pode ser importante para as entidades, mas não em nível nacional. Ressaltou que as entidades já têm dificuldade de enviar as informações como está hoje a pesquisa e sugeriu não alterar, nesse momento.

Marcos mostrou que o valor de venda começou a aumentar também. Em São Paulo já se percebe aumento no valor de venda de 2 e 3 quartos.

Celso ressaltou que a redução da taxa selic ajudou na decisão de compra do imóvel. Não necessariamente investidores, mas pessoas que querem mudar de imóvel, filhos que estão casando, etc. Lembrou que o Brasil tem

cerca de 1,3 milhão de casamentos e mais de 300 mil divórcios ao ano, o que gera demanda por novos imóveis para uso.

ATUALIZAÇÃO DA SITUAÇÃO DA CAIXA E DO MCMV

O presidente da CBIC falou sobre um trabalho conjunto que está sendo feito entre o Ministério do Planejamento e das Cidades, com a participação da CBIC, para a criação de um plano emergencial para atender famílias com renda de até 3 SM, tendo como recurso inicial a aquisição, pelo FAR, de 50% das unidades.

Informou que a CBIC tem trabalhado intensamente nisso, com participação em audiências nos 2 ministérios, levando críticas e sugestões.

Aristóteles falou sobre a necessidade de trabalhar para que a Caixa faça diferença entre incorporador e construtor. Para que a análise de crédito seja feita sobre o incorporador, e não construtor, como fazem os Bancos privados.

José Carlos solicitou que Carlos Henrique verificasse o que poderia ser feito nesse sentido.

Carlos Henrique sugeriu realizar uma reunião com o Grupo de Trabalho da Caixa, para tratar do assunto, com a participação da área de análise de crédito da Caixa.

CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Celso passou a palavra ao representante do Banco Santander, Fabrício Ianelli, para falar sobre o crédito imobiliário.

Fabrício falou que o banco está otimista com a retomada do ciclo do mercado. Entende que 2018 tem tudo para ser um ano melhor e que o crescimento maior será no crédito à PF.

Esclareceu que a situação econômica do País ainda é delicada, com avaliação ruim de risco do Brasil, mas entende que daqui em diante haverá investimento em infraestrutura e o setor de construção terá papel fundamental.

A seguir, fez uma apresentação, mostrando que o crédito imobiliário nos últimos dois anos ficou estagnado, mas o crédito direcionado deve melhorar, puxando o crescimento do crédito em geral.

Ressaltou a importância da LIG, que precisa ser regulamentada e entrar em vigor urgente.

Com relação à concessão de novos financiamentos, informou que janeiro teve colocação de quase 4 bilhões, entre PF e PJ.

Com relação ao Santander, informou que nos últimos 3 anos o banco investiu e priorizou o crédito a PF. Os números apresentados para final de 2017 apontaram R\$ 28,1 bilhões de créditos a PF e R\$ 6,6 bilhões de créditos a PJ.

Ressaltou a implantação da plataforma digital como ferramenta primordial na melhoria e transparência do processo. Destacou que o aumento de % de financiamento em relação ao valor do imóvel (LTV) – está na ordem de 60%.

Afirmou que o crédito imobiliário é uma das prioridades do Banco, que tem a melhor taxa de Crédito Imobiliário do Brasil; financia até 80% do valor do imóvel + 5% para despesas; financia imóveis residenciais, comerciais e trabalha muito com home equity (concessão de crédito com garantia do imóvel).

Apresentou os principais aprendizados com a Crise:

- Avaliação mais rigorosa de novos projetos
- Gestão de recebíveis e estoque
- SPE com patrimônio de afetação. Acompanhamento de perto do andamento do empreendimento para garantir que os recursos sejam aplicados na obra.

Informou que o Banco tem um plano empresário próprio para projetos sustentáveis, com incentivo na taxa de juros. Com relação ao direcionamento de crédito, Fabrício disse que a posição do Banco é de que, quando se tem o mercado livre, o mercado fica muito maior. É o que acontece em outros mercados onde não há o direcionamento.

DISTRATOS:

A palavra foi franqueada ao presidente da CBIC, que falou sobre a situação legislativa do distrato.

Informou que os vários Projetos de Lei em andamento sobre o assunto foram apensados ao PL 1220 de 2015, resultando em um projeto substitutivo ao PL 1220 de 2015, que está em andamento e que, resumidamente, acrescenta um parágrafo ao art. 32, o art. 43-A e um art. 67-A à Lei 4591/64, possibilitando 3 formas de desfazimento do contrato:

- Distrato (pressupõe acordo de vontade de ambas as partes);
- Resolução por inadimplemento da obrigação (tanto do adquirente quanto do incorporador);
- Arrependimento do adquirente em até 07 dias da compra efetuada em estandes de vendas ou fora da sede da empresa.

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	FORMULÁRIO	FOR 001	
	ATA DE REUNIÃO	Revisão 00	
		Página 5 de 5	

O texto do PL em andamento foi distribuído a todos os participantes. Verificou-se que havia necessidade de um ajuste no art 67-A, para melhor esclarecimento.

APRESENTAÇÃO DAS DIRETRIZES DO MEMORANDO DE ENTENDIMENTO ENTRE CBIC E IFC /BANCO MUNDIAL E CALENDÁRIO DE CAPACITAÇÃO DO EDGE

A palavra foi franqueada a Nilson Sarti, presidente da Comissão de Meio Ambiente, CMA-CBIC.

Nilson falou sobre o Fórum Mundial da Água, que será realizado em Brasília, de 18 a 23 de março de 2018, com participação de principais especialistas, gestores e organizações em água do mundo e para o qual a CBIC candidatou-se e foi escolhida coordenadora e moderadora de dois tópicos:

Tema: Desenvolvimento

Tópico: Crescimento inclusivo e sustentável, gestão responsável da água e indústria.

A CBIC é o único representante brasileiro do setor produtivo nesse grupo de coordenação.

Tema: Urbano

Tópico: Água e cidades

A CBIC é a única entidade brasileira nesse grupo de coordenação.

Nilson informou também que a CBIC, juntamente com Sinduscon-SP, está coordenando as Comissões de Estudos da ABNT que tratam de Conservação e Fontes Alternativas de Água em Edificações (Ex. Reuso e Captação de Água de Chuva).

O presidente da CBIC ressaltou a importância da participação da CBIC no Fórum Mundial da Água, que acontece pela primeira vez na América Latina e a participação reflete o excelente trabalho que a CBIC, por meio das Comissões, vem realizando e que o resultado da participação da CBIC nesse Fórum irá repercutir no Setor, para as futuras gerações. Nilson falou também sobre a assinatura de Acordo de Cooperação entre a CBIC e o Banco Mundial, destacando o SOFTWARE EDGE, uma ferramenta gratuita online que ajuda a projetar edifícios com reduções na intensidade de uso de recursos naturais.

A apresentação do presidente da CMA está disponível no site da CII/CBIC, no link abaixo:

<https://cbic.org.br/industria/immobiliaria/wp-content/uploads/sites/20/2018/02/Apresenta%C3%A7%C3%A3o-CMA2302.pdf>

A apresentação da CMA foi bastante elogiada. Foi pedido para a CBIC disponibilizar uma lista de projetistas especialistas em sustentabilidade.

ASSUNTOS GERAIS:

Paulo Muniz, presidente da ADEMI-DF, informou que uma empresa de Brasília havia perdido ação referente ao uso, em contrato de promessa de compra e venda, de cláusula de autorização para a incorporadora hipotecar o terreno visando à obtenção de financiamento para produção, mas em segunda instância, com participação da ADEMI-DF, o processo foi revertido.

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