

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001	
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00	
			Página 1 de 6	

Data e hora:	13/03/2018 14:30 às 17:30	Local:	Sede da CBIC
Participantes:	Lider de projeto da CII, no âmbito do PMCMV, Carlos Henrique Passos, componentes da CII – CBIC, Gestora dos Projetos da indústria imobiliária, representantes da CAIXA: Paulo Antunes - Diretor de Habitação, Henrique Marra - Superintendente Nacional – PMCMV, representantes de entidades associadas.	Áreas:	CII Comissão da Indústria Imobiliária – CII – CBIC – PMCMV.
Copiados:	Presidente da CII, líder de projeto da CII, demais componentes da CII, grupo MCMV.		
Objetivo:	Acompanhar o andamento do PMCMV.		

1. Considerações aceitas.
Vide informes

2. Assunto verificado	3. Decisão e encaminhamento	4. Responsável	5. Prazo	6. Observações
Ressarcimento do valor ref seguro SGPR p unidades não comercializadas com recursos do FGTS	Agendar reunião com a seguradora para discutir o assunto, com auxílio da CBIC.			
Obrigatória entrevista com o cliente antes da análise de crédito.	Verificar assunto com Diretor Geral da área de Clientes.	Caixa		
Matriz de Pontuação de Clientes e Programa Negócios Integrados da Habitação	Criar um GT, com participação da CBIC e empresas parceiras para tratar sobre o assunto.			CBIC enviar nome representantes p participar do GT.
VMD - Critério para liberação de garantias com excedente em relação ao saldo devedor ou fator previsto em contrato.	Conversar com a SR ou gerente regional para unificar procedimento.	Caixa		
VMD: Uniformização de entendimento nas agências.	Preparar material de capacitação sobre VMD.	Caixa		
Critérios na análise de crédito para Incorporador e Construtor.	Será discutido com área de Risco no GT Operacional.			apresentação das premissas de crédito, na reunião de 19/04.

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001	
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00	
			Página 2 de 6	

Análise de crédito.	Área de Risco irá fazer apresentação para a próxima reunião.	Caixa	19/03	
Prorrogação do prazo de validade da análise de crédito.	Levar assunto para ser discutido com área de Risco.	Caixa		
Análise de crédito de empresas em RJ.	Levar assunto para ser discutido com área de Risco.	Caixa		Contribuições CBIC
Exigência de matrícula individualizada para contratação de seguro.	Verificar posicionamento da área específica.	Caixa		
Contratação de apartamento com vaga autônoma.	Implementação será feita até 31 de março.	Caixa	31/03	
Taxa de evolução de obra - cobrança no período de carência de 180 dias.	Abertura de agenda com CBIC e Caixa para tratar do assunto.	Caixa e CBIC		
Inclusão de pro-soluto no contrato PF	Não será possível a inclusão. Verificando possibilidade de não exigência de termo de quitação.			

3. Informes

Carlos Henrique iniciou a reunião agradecendo a presença dos representantes da Caixa e dando boas-vindas a todos. Passou a palavra para Paulo Antunes, representante da Caixa.

Paulo Antunes apresentou a equipe da Caixa presente e deu prosseguimento aos assuntos da pauta:

Contratação de PJ.

Possibilidade de ressarcimento do valor do seguro SGPR (seguro garantia pós entrega: cinco anos) para unidades não comercializadas com recursos do FGTS:

Paulo Antunes esclareceu que, por se tratar de um problema de seguro, a Caixa precisa conversar com a seguradora. Caixa ficou de marcar reunião com a seguradora para discutir o assunto, com o auxílio da CBIC.

Política de adoção da ferramenta MPC (Matriz de Pontuação de Clientes) para aprovação de crédito para cliente do crédito imobiliário, considerando os variados perfis de clientes e de produtos imobiliários envolvidos:

Paulo informou que o assunto foi levado ao Diretor de Rede da Caixa em novembro de 2017. Após mudanças na Caixa no final de 2017, a diretoria da Rede foi substituída. Foi decidido criar um GT, com a participação da CBIC e das empresas parceiras para tratar do assunto.

Informou que, no dia 09/03, a Caixa lançou um pacote intitulado: Negócios Integrados imobiliários, visando à sustentabilidade do financiamento, com as seguintes diretrizes:

Orientar as agências a não condicionarem valores, estabelecendo um valor mínimo.

Construir um conjunto de procedimentos de treinamento e capacitação para os correspondentes e gerentes sobre vendas qualificadas (negócios integrados).

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 3 de 6

A Caixa precisa mostrar quais são as qualidades dos benefícios dos produtos da Caixa para as empresas.

Espera um aumento das vendas de produtos a partir do lançamento do programa.

O grande desafio será monitorar os procedimentos.

Paulo pediu que as empresas acompanhem o modelo proposto pela Caixa.

Carlos Henrique disse que Caixa e empresas precisam capacitar os corretores, as equipes de atendimento, os correspondentes para potencializar as vendas. Pediu que fosse criado um canal entre as empresas e a Caixa. Paulo disse que é necessário fortalecer as relações em fóruns regionais.

Reforçou que o programa será monitorado pela presidência e vice-presidência de Rede e Habitação da Caixa.

Foi perguntado se a entrevista com o cliente está sendo obrigatória antes da análise de crédito. Paulo ficou de verificar.

Foi informado que, para demanda mínima, a agência não estava cobrando entrevista com cliente.

Paulo ficou de verificar o assunto com o Diretor Geral da área de Clientes.

Foi dado exemplo de cliente que tinha conta poupança há mais de 5 anos e foi exigida a portabilidade para conta corrente e, também, a abertura de conta especial garantida. As agências cobram aquisição de produtos de acordo com suas metas, sem levar em conta a necessidade do cliente.

Foi enfatizada a necessidade de haver parceria e reciprocidade. Exigir previdência privada e conta garantida de alguém que tem um salário em torno de R\$ 1400,00, com comprometimento de cerca de 20% de sua renda para pagar esses produtos, é pedir para o cliente ficar inadimplente.

Foi sugerida parceria com as empresas para fazer mala direta apresentando os produtos Caixa.

Para o construtor, foi sugerido que Caixa crie produtos mais atrativos, que não sejam títulos de Capitalização, por não serem atrativos para ninguém.

Paulo solicitou que as empresas enviassem sugestões de melhorias por meio da CBIC, para serem tratadas no GT.

A CBIC ficou de enviar para Paulo Antunes nome dos representantes das empresas parceiras que irão participar do GT.

VMD - Critério para liberação de garantias com excedente em relação ao saldo devedor ou fator previsto em contrato:

Carlos Henrique explicou que as empresas tinham o direito à liberação de garantias caso o volume vinculado à operação por hipoteca ultrapassasse o fator de 130%, previsto no contrato de empréstimo. Com as operações de reestruturação da Caixa, as empresas não tiveram a clareza de como proceder com relação à garantia mínima.

Solicitou que fosse esclarecido como a Caixa estaria procedendo com relação à liberação de garantias.

Perguntou qual seria o valor de amortização para ter a baixa de hipoteca, tendo excedente ou não.

Paulo disse que pode ter ocorrido um volume maior de renegociação ou repactuação. Portanto, o valor do VMD pode ter tido um tratamento diferente em relação ao valor dado quando há um fluxo normal. Disse que as SRs podem estar com entendimentos diferentes.

Informou que, para renegociação e repactuação, a Caixa está estudando alguns ajustes.

Esclareceu que o valor a ser aplicado é o que foi contratado no início, com fator mínimo de 130%.

Informou que é possível serem feitas liberações de hipotecas durante a obra e o valor médio de desligamento será analisado caso a caso.

Paulo ficou de conversar com a SR ou gerente regional para unificar o procedimento.

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 4 de 6

Representante do Maranhão ressaltou que, por conta da sistemática do apoio à produção, o VMD não é muito conhecido e tem muita dificuldade de entendimento dentro das agências. Paulo se comprometeu a preparar material de capacitação sobre VMD.

Utilização de repasses para pagamento de prestação:

Amortização total do valor da prestação. Paulo ficou de verificar com SR caso específico solicitado por Thaís Carvalho, do grupo Lua Nova, representante do Maranhão.

Paulo ficou de verificar caso pontual da construtora Apex solicitado por representante de Brasília.

Crítérios na análise de crédito para Incorporador e Construtor:

Carlos Henrique solicitou esclarecimento da Caixa sobre o critério de aceitação do papel do tomador e incorporador e, também, do construtor quando pessoas diferentes.

Paulo informou que há a análise de risco do incorporador e do construtor e sugeriu que o assunto fosse discutido no GT operacional com área de Risco.

Ficou definido que a Caixa irá preparar material para apresentação das premissas de análise de crédito, para ser apresentado por um representante da área de Risco, na próxima reunião, dia 19/04.

A Caixa determinou que, a partir de janeiro, as construtoras com faturamento abaixo de 15 milhões sejam analisadas diretamente na agência. Foi dito que validade da análise dura apenas 60 dias.

Paulo ficou de levar o assunto para ser discutido com a área de Risco.

Análise de crédito de empresas com recuperação judicial:

Foi perguntado o que uma empresa em recuperação judicial precisa fazer para poder trabalhar, ou estará decretada sua falência.

Paulo informou que o assunto merece estudo, porque envolve não só os Bancos, mas também Bacen, Conselho Monetário e Judiciário.

Informou também que foi criado na Caixa um grupo chamado Comitê dos Empreendimentos Críticos, com o objetivo de monitorar os empreendimentos com risco de Recuperação Judicial.

Contratação de PF:

Possibilidade de aceitar contracheques de outubro para análise de crédito em janeiro:

Informou que assunto está em estudo pelo "GT Operacional". Será informado assim que deliberado pelas áreas responsáveis.

Cobrança de tarifa de R\$ 3.100,00:

Sugestão de tabela progressiva em função do relacionamento que a empresa tem com a Caixa.

Não há possibilidade de alteração.

Possibilidade de prorrogação do prazo das avaliações PF, para cumprir a demanda mínima:

Paulo informou que o modelo foi iniciado em janeiro, está em fase de implantação e será reavaliado. Disse que o sistema da Caixa não consegue separar PF de PJ, por isso foi implantado o prazo de 90 dias.

Alocação de recursos:

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 5 de 6

Pendência na liberação de recursos, em função da não existência de matrícula da unidade quando da geração de contrato:

Paulo solicitou esclarecimento.

Gama explicou que, o programa de alocação de recursos da Caixa não exige a abertura da matrícula individual no início, a alocação é feita pela matrícula mãe. Com recurso de FGTS, a construtora é obrigada a contratar o RCPM da unidade vinculada à matrícula mãe. Registrado e entregue à agência, se espera 48 horas para o CENOQ dar a conformidade e liberar o recurso. Disse que os recursos não estão sendo liberados porque se está vinculando o RCPM na matrícula mãe quando, se só possui a matrícula individual. A Caixa está exigindo que a empresa entre em contato com a seguradora para fazer o vínculo com a matrícula individual. A seguradora informou que o seguro é vinculado à normativa da Caixa.

Carlos Henrique disse que é necessário a Caixa acertar com a seguradora que seja alterado o campo da identificação da matrícula, para a nova matrícula que será criada.

Paulo ficou de verificar posicionamento do assunto com a área específica, na Caixa.

Representante do Rio Grande do Sul disse enfrentar problema com relação à normativa na contratação de apartamento e vaga com matrícula individual. Disse que os empreendimentos que estão em análise e, já com incorporação registrada, estão sendo obrigados a mudar a incorporação para que a Caixa possa avaliar ou contratar. Paulo disse que já havia recebido questionamento e que Caixa ficou de implantar uma regra de transição.

Henrique, representante da Caixa, disse que Caixa questionou juridicamente e, questionou o Ministério das Cidades quanto ao caso informado. O Ministério das Cidades informou que a interpretação é do Agente Operador.

Informou que caso está resolvido e está em fase final de parecer jurídico para liberação.

Caixa informou que implementação será feita até 31 de março.

Inclusão de pro soluto no contrato:

Conforme reunião anterior, foi solicitado a retirada da cláusula de quitação do contrato de compra e venda PF e PJ.

Paulo disse que o estudo está pronto mas que há necessidade do parecer de algumas áreas dentro da Caixa.

Informou que não há perspectiva de prazo para resolução.

Funcionamento dos sistemas de avaliação e contratação da Caixa:

Paulo disse que foram levantadas as ocorrências em janeiro e que Caixa está monitorando o sistema.

Ressaltou que existe a necessidade de ajustes na plataforma.

Foi solicitado uma tomada de ação da Caixa com as SRs e GEHABs para que haja um maior entendimento e compreensão sobre os assuntos discutidos nas reuniões.

Paulo disse que precisa ser discutido e que existe espaço de melhoria.

Carlos Henrique e demais representantes disseram que precisa haver uma maior compreensão da área de Risco da Caixa diante à situação atual das empresas.

Paulo esclareceu que a área de Risco tem um mandato de blindar à instituição financeira de acordo com as normas, regulamentos e procedimentos estabelecidos no acordo de Basiléia 1. Lembrou que dentro da estrutura político brasileira, existe uma função mais rigorosa de controle e que, é o Banco Central que disciplina os procedimentos que a área de Risco adota.

Explicou o Conceito de Crédito Problemático: onde o Regulador verifica o ativo do Banco que pode vir a trazer algum problema para o Sistema.

Paulo prometeu conversar com Diretor da área de Risco para verificar o que pode ser flexibilizado.

 Câmara Brasileira da Indústria da Construção	FORMULÁRIO		FOR 001
	SÚMULA DE REUNIÃO		Revisão 00
			Página 6 de 6

Alteração das regras faixa 1,5.

Paulo disse que não tem conhecimento sobre o assunto.

Foi dito que Ministério das Cidades publicará portaria que diz, que estoque de faixa 2, se enquadrado no valor teto do mercado e na capacidade de renda do cliente, poderá ser vendido no faixa 1,5.

Esclareceu que o acompanhamento será feito por UF.

Foi solicitado que CBIC e Abrain participem mais ativamente da discussão do assunto junto à Caixa e Ministério das Cidades.

Representante de Pernambuco disse que a taxa de evolução de obra, no período de carência de 180 dias previsto em contrato, a Caixa não está cobrando do cliente e debitando do incorporador.

Paulo esclareceu que ação foi estabelecida por decisão judicial. Explicou que na condição de d+1, é Ministério Público. Informou que o assunto será tratado com ABRAINC.

Foi solicitada abertura de agenda com a CBIC para tratar do assunto. Paulo concordou e pediu abertura.

Feirão da Caixa - 2018.

Informação sobre recursos para realização de feirão nos diversos locais. Definição de datas, locais, etc:

Paulo disse que já está em aprovação no modelo similar ao do ano passado.

Datas: Maio até 14 de junho.

Foi solicitado que não batesse com a data do ENIC.

Em seguida, 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, preferencialmente, em até 48 horas após o seu recebimento. A não manifestação implica na aceitação da Súmula.

Súmula elaborada por: Ludmila