

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	FORMULÁRIO	FOR 001	
	SÚMULA DE REUNIÃO	Revisão 00	
		Página 1 de 5	

Data e hora:	19/04/2018 14:30 às 17:30	Local:	Sede da CBIC
Participantes:	Presidente da CII, Celso Petrucci, Líder de projeto da CII, no âmbito do PMCMV, Carlos Henrique Passos, componentes da CII – CBIC, Gestora dos Projetos da indústria imobiliária, representantes da CAIXA: Henrique Marra, Carmem Madoz - Superintendente Nacional, 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
Debate sobre mercado imobiliário com área de análise de risco.	Fazer um workshop sobre mercado imobiliário, com participação da área de análise de risco da Caixa.			
Saldo credor de empreendimento encerrado.	A Caixa se comprometeu a reforçar as orientações com as GEABs sobre estorno de saldo credor.	Caixa		Carlos Henrique enviar casos concretos.
Liberação de exigência de termo de quitação, quando do repasse.	A Caixa está preparando minuta para submeter à CBIC e ABRAINIC.	Caixa		
Exigência de fazer ensaio em laboratórios acreditados, para procedimentos normatizados, que ainda não têm FAD.	Henrique Marra ver com Eduardo, vice-presidente da ADEMI-DF, como pode avançar.	Henrique Marra		
Disponibilização de relatórios	A Caixa trará posição na próxima reunião.	Caixa		
Aumento da quantidade de clientes com redução da prestação para 25% da renda formal, no Faixa 1,5	CBIC enviar demanda para a Caixa.	CBIC		

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	FORMULÁRIO	FOR 001	
	SÚMULA DE REUNIÃO	Revisão 00	
		Página 2 de 5	

3. Informes

Carlos Henrique iniciou a reunião agradecendo a presença dos representantes da Caixa e dando boas-vindas a todos. Passou a palavra para Henrique Marra, que apresentou Carmem Madoz como superintendente Nacional da Caixa, que juntamente com ele representariam a Caixa na reunião.

Henrique apresentou a equipe da Caixa presente:

Jaime Daniel, Vinólia e Walter

Em seguida, passou aos assuntos da pauta.

Contratação de PJ.

VMD - Critério para liberação de garantias com excedente em relação ao saldo devedor no pós-obra ou fator previsto em contrato e Utilização de repasses para pagamento de prestação:

A Caixa já normatizou a possibilidade de utilizar excedente para amortizar encargos. Henrique disse que já está sendo implantado no sistema. Por enquanto, o ajuste está sendo feito manualmente. Quem tiver problema com isso, deve passar o caso para Daniel. Casos pontuais serão tratados no GT operacional.

Foi dito que as GIHABs não conseguem calcular VMD.

Valor excedente em empreendimentos inadimplentes em fase de retorno. Foi perguntado se já existe um procedimento manual para amortizar a parcela do mês, mesmo que a empresa esteja inadimplente. Daniel disse que é um processo novo, mas que já existe um procedimento definido para utilizar o repasse para liquidar encargo. Ressaltou que o procedimento ainda é feito manualmente.

VMD - na fase de produção. Daniel informou que não existe cálculo de VMD de unidade repassada na Caixa. Disse que o valor repassado será descontado da fração ideal do terreno e o restante será deduzido da dívida. Informou que esse procedimento deve ser alterado nos próximos meses pela Caixa. Estimou um prazo mínimo de 6 meses.

Critérios na análise de crédito para Incorporador e Construtor:

Henrique apresentou slide com as premissas analisadas para incorporador e construtor.

Contratação de PJ



Premissas de análise de crédito para Incorporador e Construtor – apresentação por representante da área de risco

- **Avaliação Tomador**
 - Considera aspectos patrimoniais, cadastrais, financeiros, endividamento, histórico e mercado de atuação
 - Avalia a capacidade de pagamento de operações comerciais e habitacionais
 - Cálculo de LGCE (Limite Global de Custos dos Empreendimentos)

Avalia o montante máximo de custos de empreendimentos contratados e a contratar
- **Avaliação de Viabilidade do Empreendimento**
 - A avaliação é efetuada para a empresa proponente (spe/incorporadora ou construtora)
 - Como regra geral, a Incorporadora é a tomadora.
 - Em caso de SPE Incorporadora: avaliação da SPE é efetuada sob o aspecto cadastral, e tomador (sócio) deve ser definido negocialmente com a Agência/SR

 <small>Câmara Brasileira da Indústria da Construção</small>	FORMULÁRIO	FOR 001	
	SÚMULA DE REUNIÃO	Revisão 00	
		Página 3 de 5	

Contratação de PJ



Premissas de análise de crédito para Incorporador e Construtor – apresentação por representante da área de risco

- Empresas até R\$ 15 mi de faturamento

Avaliação do tomador na Agência

Avaliação de viabilidade de AP sem financiamento PJ na Agência

Avaliação de viabilidade de AP com financiamento PJ na Centralizadora

- Empresas com mais de R\$ 15 mi de faturamento

Avaliação do tomador na Centralizadora

Avaliação de viabilidade na Centralizadora

Foi solicitado aprofundar e debater sobre a análise de crédito para o papel do Construtor. Carlos Henrique lembrou que o Construtor é um administrador da obra e que a responsabilidade geral do negócio é do Incorporador. Disse que o Construtor não tem um papel de crédito, perante a Caixa e nem de crédito perante à cadeia externa de fornecedores. Em seguida, perguntou como a Caixa faz a análise de um Construtor e que grau de exigência a Caixa tem para o papel do Construtor. Disse que em casos relatados pelo representante do Espírito Santo, a Caixa entende que esse Construtor tem que ter análise de risco de crédito e esse entendimento da Caixa vem impactando as operações locais.

Henrique informou que o presidente da CII, Celso Petrucci havia sugerido realizar um evento estilo talkShow, para falar sobre o mercado e avaliação de crédito e que ele achou muito boa ideia. Se colocou à disposição para realização do evento, em conjunto com a CBIC.

Ficou combinado de fazer um workshop sobre mercado imobiliário, com participação da área de análise de risco da Caixa.

Contratação de PF:

Aprovação de crédito vinculada ao relacionamento com a Caixa inviabiliza operações para clientes pró-cotista (só aprova 30% do valor de avaliação)

Henrique ressaltou que em novembro de 2017 foi implementado um modelo de diferenciação de clientes para os recursos do pró-cotista e que, para recursos do FGTS, o modelo será implementado mais futuramente. A Caixa informou que pró-cotista é considerado operação de mercado e realmente é dada prioridade de contratação para quem tem relacionamento com a Caixa.

Relembrou que o SICAQ já está integrado com o sistema de relacionamento. Portanto, a empresa já possui a possibilidade de visualização da taxa e da cota que será liberado para o cliente.

Obrigatoriedade de entrevista com o cliente antes da análise de crédito. Henrique esclareceu que a obrigatoriedade não é orientação da Caixa. Disse que o processo de concessão de crédito está sendo muito debatido internamente com a criação da CAIXA Imóveis. A Caixa entende que, se o modelo de risco já tem definido a renda presumida, não há necessidade de ter a entrevista.

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

Henrique informou que a Caixa não vê à possibilidade de usar o contracheque de outubro em janeiro. Foi dito que, da forma que a Caixa procede, as empresas não podem aprovar crédito nos meses de dezembro e janeiro para clientes que ultrapassem o limite de renda. Foi perguntado se não teria outra forma de aprovação de crédito nesses meses para esses clientes. Henrique disse que assunto poderá ser levado para discussão no workshop com a participação da área de risco da Caixa.

Necessidade de endosso do seguro RCPM, no caso de alocação de recursos, em função da não existência de matrícula individualizada, da unidade, quando da geração de contrato.

Henrique informou que as normas foram ajustadas para a aceitação do número da matrícula do imóvel ou da matrícula-mãe.

Liberação de exigência de termo de quitação, quando do repasse:

A Caixa está preparando minuta para submeter à CBIC e ABRAINC.

Publicação de portaria para flexibilizar estoque de faixa 2 para venda no faixa 1,5:

Henrique informou que a portaria está em processo de ajustes. Não há previsão de data para publicação, mas deve ser em breve.

Normativa para contratação de apartamento e vaga de garagem com matrícula individualizada: Henrique disse que já foi resolvido e que já está em vigor em todas as regiões.

Em seguida, Henrique apresentou o plano de negócios para 2018, informando que se continuar no ritmo que está, será necessária uma suplementação.

Contratação FGTS	58,8	Execução Orçamentária CAIXA <div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 10px; display: inline-block; margin: 10px 0;"> R\$ 19,2 bi </div>
Contratação SBPE	12,7	
Contratação FAR Empresas	6,1	
Contratação Outros Recursos	4,4	
Total	82,1 Bilhões	

Apresentou as novas condições para o crédito imobiliário.

Redução das taxas de juros (SBPE)**SFH**

Taxa em função do relacionamento	ANTERIOR	NOVA TAXA	PROPOSTA QUOTA < 60% e Rating "A" e "AA"
Balcão	11,00	10,50	10,50
Relacionamento	10,75	10,00	9,75
Relacionamento Plus	10,25	9,75	9,50
Setor Público Balcão	11,00	10,50	10,50
Setor Público + relacionamento	10,25	9,50	9,25
Setor Público + relac. PLUS	9,75	9,25	9,00

SFI

Taxa em função do relacionamento	ANTERIOR	NOVA TAXA	PROPOSTA QUOTA < 60% e Rating "A" e "AA"
Balcão	12,25	11,50	11,50
Relacionamento	11,75	11,00	10,75
Relacionamento Plus	11,25	10,75	10,50
Setor Público Balcão	12,25	11,50	11,50
Setor Público + relacionamento	11,25	10,50	10,25
Setor Público + relac. PLUS	10,75	10,25	10,00

Elevação da cota de financiamento para imóveis usados (SBPE e FGTS)

- Elevação da cota de financiamento dos imóveis usados de 50% para **70%**

Volta do Interveniante Quitante - IQ (SBPE e FGTS)

Reativar as operações envolvendo imóveis que foram dados como garantia em financiamentos com outras Instituições Financeiras Bancárias, Não Bancárias, Construtoras, Consórcio ou Agente Fiduciário.

Carlos Henrique perguntou se a redução da taxa de juros no SBPE implicaria redução da taxa de juros do PJ do SBPE, para novas operações e operações contratadas. Carmem disse que a Caixa está fazendo uma pesquisa de mercado e que está reavaliando.

Outros assuntos:

Foi perguntado se continua a limitação de 500 unidades para Faixa 1 e se essa limitação é feita por empreendimento. Carmem esclareceu que a norma limita a 500 unidades dentro do empreendimento na mesma matrícula. Informou que a Caixa pediu para o Ministério das Cidades verificar se pode ser considerado limite por módulo, mas o Ministério ainda não respondeu.

Foi perguntado se houve alguma alteração na capacidade de pagamento dos mutuários do Faixa 1. Carmem esclareceu que não houve nenhuma alteração. Foi dito que está havendo o aumento da quantidade de clientes com redução da prestação para 25% da renda formal.

Foi solicitado que a Caixa revise fluxo do sistema "de olho na qualidade", com relação à inclusão de empresas no CONRES. Carlos Henrique lembrou que, como já discutido em reuniões anteriores, o entendimento é que nenhuma empresa entraria no CONRES sem ser previamente notificada pela Caixa. Foi dito que essa notificação não está ocorrendo por parte da Caixa. Henrique disse que levará o assunto para ser tratado no GT Operacional.

Disponibilização de relatórios para acompanhamento e gestão de contratos. A Caixa ficou de trazer na próxima reunião uma posição sobre a disponibilização de relatórios no sistema.

Exigência de fazer ensaio em laboratórios acreditados, para procedimentos normatizados, que ainda não têm FAD.

Foi informado que o assunto está em avaliação. Carlos Henrique ressaltou que já tratou do assunto em reunião de GT na Caixa há algum tempo, o vice-presidente da ADEMI-DF, Eduardo Aroeira está tentando conduzir esse assunto no próprio Ministério das Cidades, mas a informação é de que a exigência não vem de lá e o assunto não está avançando. Henrique Marra se comprometeu a falar com Eduardo Aroeira, e ver como pode avançar no assunto.

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

Feirão da Caixa - 2018. Henrique reforçou a participação no feirão e em seguida passou o cronograma.

04, 05 e 06/05: São Paulo, Salvador e Porto Alegre.

18, 19 e 20/05: Belo Horizonte, Brasília, Rio de Janeiro, Uberlândia e São Luís.

25, 26 e 27/05: Belém, Campinas, Curitiba, Florianópolis, Goiânia, Recife e Fortaleza.

Em seguida, Carlos Henrique agradeceu a atenção e paciência de sempre de Henrique Marra para com o setor, desejou sucesso à Carmem na nova função, 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