

B A L A N Ç O  
1º ANO DE GESTÃO

---



# ☰ Í N D I C E

<b>PALAVRA DO PRESIDENTE</b> .....	<b>3</b>
PRESIDÊNCIA .....	4
<b>VP DE GESTÃO FINANCEIRA</b> .....	<b>8</b>
VP DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS .....	9
<b>VP DE ASSUNTOS TURÍSTICOS E IMOBILIÁRIOS</b> .....	<b>10</b>
VP DE DESENVOLVIMENTO URBANO E MEIO AMBIENTE .....	12
<b>VP DE TECNOLOGIA E QUALIDADE</b> .....	<b>15</b>
VP DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS .....	17
<b>VP DE INTERMEDIÇÃO IMOBILIÁRIA E MARKETING</b> .....	<b>22</b>
VP DO INTERIOR .....	23
<b>VP DE GESTÃO ADMINISTRATIVA</b> .....	<b>25</b>
VP DE SUSTENTABILIDADE .....	26
<b>VP DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA E CONDOMÍNIOS</b> .....	<b>28</b>
VP DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS E URBANISMO METROPOLITANO .....	30
<b>VP DE HABITAÇÃO ECONÔMICA</b> .....	<b>32</b>
VP DE GESTÃO PATRIMONIAL E LOCAÇÃO .....	35
<b>CÂMARA DE MEDIAÇÃO</b> .....	<b>37</b>
COMISSÃO DA INDÚSTRIA IMOBILIÁRIA DA CBIC .....	38
<b>GEOSECOVI</b> .....	<b>40</b>
NOVOS EMPREENDEDORES .....	41
<b>NÚCLEO DE ALTOS TEMAS</b> .....	<b>42</b>
NÚCLEO ESTRATÉGICO LEGISLATIVO - NEL .....	43
<b>PROGRAMA QUALIFICAÇÃO ESSENCIAL</b> .....	<b>44</b>
REDE IMOBILIÁRIA SECOVI .....	45
<b>RELAÇÕES INTERNACIONAIS</b> .....	<b>47</b>
UNIVERSIDADE SECOVI .....	48
<b>AMPLIAR</b> .....	<b>50</b>



## PALAVRA DO PRESIDENTE



2016 não foi fácil para ninguém. Iniciamos e terminamos o ano com instabilidade política. Porém, já com mostras de que a economia começou, mesmo que gradualmente, o processo de recuperação. Pelo menos, a confiança está aumentando, o que já é bastante positivo, principalmente para os empreendedores imobiliários, que dependem de estabilidade para operar satisfatoriamente.

Concluído o processo de impeachment, em 31 de agosto, iniciamos um novo ciclo, norteado pelas melhores expectativas. Percebemos que o humor mudou a cada dia no País, e as pessoas ficaram mais confiantes. Os resultados das mudanças já são percebidos nos indicadores econômicos, com a queda do dólar, o aumento dos índices da Bolsa de Valores, a expectativa menor de inflação e o aumento dos índices de confiança da Fundação Getúlio Vargas. O mercado imobiliário da cidade de São Paulo – termômetro para o restante do Brasil – apresentou, no segundo semestre, melhores resultados de lançamentos e vendas.

Agora, o momento é de muita responsabilidade, para que as mudanças importantes na economia aconteçam, com saneamento das contas públicas, queda considerável das taxas de juros e retomada do crescimento e da geração de renda. ”

**FLAVIO AMARY**



**FLAVIO AMARY**

PRESIDÊNCIA



**E**m seu primeiro ano de gestão à frente do Secovi-SP, a maior entidade patronal da América Latina, o presidente Flavio Amary desenvolveu seus trabalhos com a determinação digna dos jovens empreendedores, mas com mão firme típica dos líderes mais experientes.

Com foco na representatividade política do Secovi-SP e no fortalecimento da atividade imobiliária, Amary buscou estreitar os laços com representantes dos poderes Executivo, Legislativo e Judiciário. Manteve contato

próximo com o governador do Estado de São Paulo, Geraldo Alckmin, que esteve em sua cerimônia de posse e na abertura da Convenção Secovi, e, principalmente, com os secretários da Habitação, Rodrigo Garcia, e de Segurança Pública, Máximo Alves Barbosa Filho.

Alckmin e Garcia lançaram, na abertura da Convenção Secovi, o programa de financiamento de lotes urbanizados para famílias com renda mensal de até 5 salários mínimos.

Também para este segmento de mercado, o secretário Rodrigo Garcia apresentou o programa de lotes do Morar Bem, Viver Melhor nas cidades do interior do Estado nas quais o Secovi-SP mantém regionais. A modalidade consistiu no cadastramento de lotes no portal da Secretaria da Habitação, para a venda subsidiada a famílias de baixa renda.

No âmbito do poder municipal, a presidência do Secovi-SP manteve contato próximo com o prefeito e secretários da Capital e também com chefes do



poder Executivo de outros municípios, como Santos, Campinas e Bauru, dando continuidade a um trabalho que iniciou ainda como vice-presidente do Interior.

No mês de novembro, o presidente apoiou totalmente a realização do 1º Feirão Morar Bem, Viver Melhor, em parceria com o SindusCon-SP e a Abrainc. O evento, realizado no ginásio do Ibirapuera, em um fim de semana, teve o apoio do governo do Estado de São Paulo e das secretarias da Habitação e dos Esportes, além da CDHU (Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano). No evento, o governo estadual lançou o Cheque Moradia, programa de subsídio para a aquisição do primeiro imóvel para servidores públicos do Estado de São Paulo. A iniciativa foi desenvolvida, prioritariamente, para atender a esse público, mas também esteve aberta à população em geral.

O presidente Flavio Amary reúne algumas importantes características para desempenhar a função, como firmeza na negociação de questões fundamentais para a categoria – como Convenções Coletivas de

Trabalho com sindicatos de trabalhadores – e também com políticos.

Porém, a capacidade de ouvir e consultar aqueles dirigentes com mais experiência em gestão foi a que teve maior destaque durante o ano de 2016. Mensalmente, realizou reuniões com ex-presidentes e vice-presidentes do Secovi-SP, com os quais debateu temas de interesse dos associados da entidade e da sociedade. Com base nesse apoio, tomou importantes decisões e teve suas ações avaliadas e criticadas, o que foi fundamental para ajustar os rumos da condução do Sindicato da Habitação.

A capacidade de ouvir também foi estendida a associados do Secovi-SP, vice-presidentes da entidade, presidentes do SindusCon-SP, da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) e Abrainc, com os quais mantém encontros periódicos e tem tratado de assuntos de interesse comum.

Nessa linha de aproximação, a presidência buscou



ampliar a integração com demais entidades e estreitou o diálogo com os presidentes de Sinaenco (Sindicato Nacional das Empresas de Arquitetura, Engenharia e Consultoria), Fiesp (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo), Fecomercio (Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado de São Paulo), CNI (Confederação Nacional da Indústria), CNA (Confederação Nacional da Agricultura) e CNC (Confederação Nacional do Comércio).

Para atender o mercado em âmbito nacional, a presidência promoveu encontros com o ministro das Cidades, Bruno Araújo, e a secretária Nacional de Habitação do Ministério das Cidades, Maria Henriqueta Arantes, a fim de debater as melhorias necessárias no programa Minha Casa, Minha Vida.

Também estimulou a criação de um Grupo de Trabalho com especialistas em habitação popular, com vistas à elaboração de um programa viável para solução do déficit habitacional, tendo a locação como

alternativa. Assim, foi desenvolvido o programa LAR (Locação Acessível Residencial), apresentado durante a Convenção Secovi e que hoje está em análise de técnicos do Ministério das Cidades.

No âmbito social, a presidência resolveu dar mais visibilidade e apoio ao Ampliar, programa de formação educacional e profissional, que já atendeu mais de 70 mil jovens em situação de risco social.

Internacionalmente, o presidente participou ou esteve representado em eventos realizados em diversos países, fortalecendo os laços com entidades parceiras, como RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), NAR (National Association of Realtors), ULI (Urban Land Institute), CIMLOP (Confederação da Construção e do Imobiliário de Língua Oficial Portuguesa) e Fiabci (Federação Internacional das Profissões Imobiliárias), mostrando no exterior a pujança do mercado imobiliário brasileiro, e trazendo para o País exemplos de sucesso internacional, como os estudos de métricas de áreas residenciais e de áreas comerciais.



Apoiou a representação brasileira na Conferência Habitat III, que aconteceu em Quito, no Equador, e que teve Claudio Bernardes como representante do setor. Além da preocupação com a queda nos lançamentos e nas vendas, a presidência do Secovi-SP manteve-se alerta ao aumento significativo do número de distratos. Em diversas oportunidades, o presidente esclareceu à imprensa a necessária distinção que deve ser feita no caso dos distratos:

- 1** • Aquele que é fruto da perda de capacidade de pagamento do comprador, pela perda do emprego ou por ter o crédito do financiamento negado;
- 2** • Aquele que vem da quebra unilateral do contrato, porque o comprador resolve desfazer o negócio. Durante todo o ano, ressaltou-se que as empresas não vendem “opção de compra”, que pode ou não ser exercida no futuro, dependendo da vontade do comprador.

O Secovi-SP atuou no sentido de encontrar uma forma objetiva, por meio de legislação federal, que estabeleça

critérios justos de devolução, fazendo com que as pessoas quando comprem ou vendam saibam o que acontecerá em uma hipótese futura de rescisão ou distrato.

Outra bandeira da presidência foi a da desburocratização e do destravamento dos investimentos, uma vez que a burocracia excessiva no País resulta em alta insegurança jurídica. Para 2017, aguardam-se ações efetivas do governo federal no sentido de destravar os negócios e proporcionar maior segurança jurídica.

Além disso, esperam-se:

- 1** • Mudanças e rapidez na análise e aprovação nos processos de licenciamentos;
- 2** • Diminuição da burocracia nos processos de aprovações;
- 3** • Respeito às aprovações ocorridas regulamente;
- 4** • Leis mais claras e com menos possibilidade de judicialização;
- 5** • Diminuição da carga tributária;
- 6** • Redução mais acentuada na taxa de juros. •



## **ALBERTO DU PLESSIS**

### VICE-PRESIDÊNCIA DE GESTÃO FINANCEIRA



**E**m 2016, a vice-presidência de Administração Financeira, responsável pela salubridade e sustentabilidade das contas do Secovi-SP, atuou com afinco para dar sequência à readaptação do planejamento financeiro da entidade.

Tal realinhamento se deve à nova realidade da entidade, que inclui não só a perda de arrecadação dos condomínios, como também uma maior dificuldade na manutenção dos valores das demais

arrecadações que compõem a receita.

Este primeiro desafio foi vencido com sucesso, por meio de medidas tomadas de maneira integrada com o novo presidente, Flavio Amary, com o Comitê de Gestão Estratégico e com todas as demais vice-presidências.

Frise-se que as decisões estratégicas tomadas nesta direção foram embasadas em informações, projeções, tendências e relatórios apresentados pela VP Financeira juntamente com as peças de controle macro-orçamentário gerenciadas e revisadas constantemente. •





**BASILIO JAFET**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS



**C**riada na atual gestão, esta vice-presidência tem como objetivo fortalecer os laços de relacionamento do Secovi-SP com os diversos agentes do mercado imobiliário, dentre os quais, imprensa, entidades de classe e governo.

Também compete a esta área apoiar a presidência em posicionamentos institucionais de relevância nas cenas política e econômica do País. Nesse sentido, 2016 foi um ano profícuo.

O revés econômico sofrido pelo Brasil e a conturbação política desencadeada pelo processo de impeachment da ex-presidente Dilma Rousseff foram assuntos que se mantiveram no radar da VPRI e para os quais houve inúmeras mobilizações do Secovi-SP.

Entendendo que o impeachment era parte da saída para a grave crise do País, a VP mobilizou diretores da entidade e organizou uma missão a Brasília, onde, durante dois dias, dialogaram abertamente e de forma republicana com agentes-chave no processo de adesão ao afastamento da então presidente.

O engajamento na defesa desinibida dos interesses do setor imobiliário e das ações necessárias para destravar o nó político-econômico também se traduziram na ampliação do diálogo com diversas entidades de classe, a exemplo da Fiesp (Federação das Indústrias do Estado de São Paulo).

Juntas, as instituições delinearam uma pauta comum (Lei de Licenciamento Ambiental, Planta Genérica de



Valores do Município de São Paulo, terceirização, FGTS, descontaminação de solo e educação, por exemplo), que será trabalhada conjuntamente, tanto pelo Secovi-SP como pela Fiesp. •



**CAIO CALFAT**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE ASSUNTOS TURÍSTICOS  
E IMOBILIÁRIOS



**A** vice-presidência teve expressiva participação em pautas do setor ao longo de 2016. Entre as principais ações realizadas, destaca-se a efetiva participação nas discussões envolvendo a CVM (Comissão de Valores Mobiliários).

Para isso, formou-se um grupo para interagir, nos últimos três anos, com o órgão. A partir dessa interação, foi possível estabelecer uma linha direta com



a entidade e ajudá-la na formulação de uma instrução para orientar o mercado de condo-hotéis.

A instrução final da CVM sobre o assunto deve ser publicada ainda no primeiro semestre de 2017.

Um Conselho Consultivo do Manual de Melhores Práticas para Hotéis de Investidores Imobiliários Pulverizados do Secovi-SP já foi criado para atualizar e aprimorar o texto, que contará com reprodução e análise da futura decisão do órgão.

A recém-criada diretoria de Multipropriedades também ganhou destaque. Tendo como integrantes empreendedores imobiliários e hoteleiros que atuam em turismo de lazer e desenvolvem projetos nas modalidades de time share (apartamentos hoteleiros compartilhados e diárias hoteleiras vendidas antecipadamente e divididas em semanas) e fractional (unidades residenciais fracionadas e compartilhadas entre vários proprietários), o grupo dedicou-se à formatação de um anteprojeto de

lei das Multipropriedades, cujo texto final deve ser apresentado na Câmara dos Deputados até março.

Outro tema relativo à área refere-se à elaboração de um manual de melhores práticas de atuação, tanto na comercialização como na operação, que deve ser apresentado ao longo de 2017.

Com o aumento do interesse de usuários e investidores, criou-se em 2016 o grupo de trabalho de Hospedagem Estudantil. Os membros dedicaram-se a estudar as particularidades deste atraente mercado, que tem se consolidado, principalmente, em São Paulo e nas cidades universitárias do interior paulista.

Também em 2016 foi criado o grupo de trabalho de Hospedagem para Idosos. Esse tipo de empreendimento, que oferece serviços hoteleiros, alas especiais de recuperação de operados (nursing homes), proximidade com grandes hospitais e preços competitivos, tornou-se uma tendência de mercado e começa a ganhar espaço no Brasil, em formato mais profissional.



Dentro da VPATI, o Prêmio Lares Abecip Secovi despertou ainda mais o interesse em 2016, pois dois dos premiados foram trabalhos de extrema importância para a área: distratos e impactos do Plano Diretor no setor imobiliário de São Paulo. •



## **CAIO PORTUGAL**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE DESENVOLVIMENTO URBANO  
E MEIO AMBIENTE



**E**sta vice-presidência do Secovi-SP (VPDUMA) mantém grupos, oficinas e ações permanentes que, no decorrer de 2016, apresentaram resultados positivos.

A oficina Cetesb (Companhia Ambiental do Estado de São Paulo) é um exemplo. Sua finalidade é a construção de procedimentos e revisão de resoluções.



Concluiu-se que os procedimentos para licença de operação e emissão das autorizações serão emitidos em conjunto com o certificado do Graprohab (Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de São Paulo).

Estão em andamento nesta oficina:

- 1** • Revisão da Resolução 31/2009, que regulamenta a supressão de vegetação e as áreas permeáveis em loteamentos e condomínios edilícios;
- 2** • Elaboração de procedimento para encerrar os TCRA (Termo de Compromisso de Recuperação Ambiental);
- 3** • Inserção da Fundação Florestal nos prazos do Graprohab;
- 4** • Desvinculação da anuência do Ibama (Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis) em processos de supressão de vegetação em estágios médio e avançado superior a 3 hectares;
- 5** • Correção de exigências irregulares emitidas pela Cetesb.

A VPDUMA também acompanhou, semanalmente, as ações do Graprohab, a fim de construir entendimentos com a Secretaria de Estado da Habitação e demais órgãos, como DAEE (Departamento de Águas e Energia Elétrica), PGE (Procuradoria Geral do Estado), Emplasa (Empresa Paulista de Planejamento Metropolitano S/A) e Sabesp.

Há, ainda, o grupo de Trabalho Cartório de Registro de Imóveis, que faz acompanhamento de assuntos relativos à atividade de loteamentos.

Na esfera legislativa, graças a subsídios do NEL (Núcleo Estratégico Legislativo), foram obtidos importantes resultados, tais como:

- 1** • Inserção de dispositivos no novo Código Florestal;
- 2** • Programa Estadual de Regularização Ambiental, que foi suspenso por força de Ação Direta de Inconstitucionalidade do Ministério Público Estadual;
- 3** • Aprovação de Lei Estadual de Loteamento Fechado, que foi integralmente vetada pelo governador do Estado de São Paulo, Geraldo Alckmin.



A vice-presidência mantém uma série de ações em curso e que merecem ser mencionadas:

- 1** • Nova Lei de Licenciamento Ambiental (PL 3.729/2004);
- 2** • Projeto de lei federal que regulariza a cobrança de taxas associativas (PL 109/2014, Câmara dos Deputados), com apoio de entidades parceiras – Secovi-RJ, Abami (Associação Brasileira de Advogados do Mercado Imobiliário), Aelo (Associação das Empresas de Loteamento e Desenvolvimento Urbano).

Para a desburocratização do setor, estão em andamento:

- 1** • Iphan: ações junto ao Executivo federal para rever a IN 001/2015, que obriga o estudo de arqueologia preventiva nos terrenos acima de 3 hectares.  
Parceiros da ação: Aelo, SindusCon-SP, Abrainc (Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias);
- 2** • Marco regulatório para o setor de saneamento: revisão das obrigações dos empreendedores

de loteamento na execução dos sistemas de saneamento básico.

No campo institucional:

- 1** • Participação em eventos das entidades parceiras Adit (Associação para o Desenvolvimento Imobiliário e Turístico do Brasil), GRI (Global Real Estate Brazil), Aelo, CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), Fenaci (Federação Nacional de Corretores de Imóveis).

Para inteligência de mercado:

- 1** • Construção de banco de dados de oferta de lotes urbanizados, com apoio ao departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP.

Para o controle de distratos, com equação de valores devolvidos:

- 1** • Construção de equação econométrica de devolução



de parcelas pagas, a partir de trabalho que está em finalização com a Consultoria Tendências;

- 2 • Plano de ação para a construção de norma legal específica sobre distratos, bem como de trabalho junto ao Poder Judiciário.

Em médio prazo, esta vice-presidência vai trabalhar no sentido de solucionar os seguintes gargalos:

- 1 • Escassez de funding para o setor;
- 2 • Formulação de nova Lei Federal de Parcelamento do Solo Urbano.

Desenvolvimento de novos líderes para o setor de loteamentos, com o uso dos meios de treinamento oferecidos pela Universidade Secovi-SP, como os cursos de Desenvolvimento e Aprovação de Projetos de Parcelamento do Solo Urbano, de Gestão de Atividades Específicas de Loteamentos e da certificação GParsolo – Gestor de Empreendimentos de Parcelamento de Solo. •



**CARLOS BORGES**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE TECNOLOGIA E QUALIDADE



**D**ois importantes eventos estão entre as realizações de destaque da vice-presidência em 2016. O II Encontro de Construtores e Incorporadores aconteceu em setembro, com o tema “Melhores práticas em um cenário de mudanças”, e contou com palestrantes conceituados: o CEO da Brookfield Property Group Brazil, Roberto Perroni; o diretor técnico da Tecnisa, Fábio Villas Bôas; o diretor de engenharia da Gamaro Desenvolvimento Imobiliário, Fernando Carvalhal; e a superintendente de



serviços técnicos da Hochtief, Ana Cristina Chalita. Em outubro, Emílio Carazzai, presidente do conselho do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), foi o palestrante de um evento que tratou de governança corporativa e compliance. O intuito foi disseminar conhecimento sobre o tema e incentivar empresas do setor a adotarem essas medidas em sua gestão.

A diretoria de Normalização teve um ano bastante produtivo na gestão de relacionamento com concessionárias, como Eletropaulo, Comgás e Sabesp. Nas diversas reuniões realizadas, foram apresentadas demandas e esclarecidas dúvidas do setor, especialmente para quem trabalha com projetos de edificações. Além disso, representantes desta diretoria participaram de comissões de estudo da ABNT sobre as principais normas técnicas referentes ao setor imobiliário, abrangendo assuntos relacionados à construção civil (CB-02), eletricidade (CB-03), gás (CB-09) e segurança (CB-24).

Além de representar o Secovi-SP em várias frentes

relacionadas ao tema Tecnologia e Qualidade, como Fecomercio, Fiesp, CBIC e Seconci, a VPTQ atuou fortemente na Comitê Permanente Regional (CPR) na tratativa da NR-18.

O site dos Manuais de Escopo, sob coordenação desta vice-presidência, registrou mais de 43 mil acessos aos 14 manuais disponíveis para consulta on-line gratuita e 56 mil propostas geradas no acumulado desde fevereiro de 2013.

Foi desenvolvida e implementada uma metodologia que trouxe celeridade ao Núcleo Estratégico Legislativo na análise dos projetos de lei nas esferas municipal, estadual e federal. Em 2016, foram analisados 197 PL direcionados à área, gerando oportunidade de envio de sugestões de melhoria em várias propostas, como PLs de Inspeção Predial, PL de Garantias e regulamentação de Acessibilidade (Art. 58 da LIB).

Com foco na disseminação do conhecimento, a publicação Boas Práticas para Entrega do





Empreendimento desde a sua Concepção foi lançada em maio, durante o 88º Encontro Nacional da Indústria da Construção (Enic). O guia foi fruto de trabalho conjunto de Secovi-SP, CBIC e SindusCon-SP, com apoio do Senai. Estão em andamento o Guia de Manutenção (em parceria com a VP de Administração Imobiliária e Condomínios), Manual de Incorporação (em parceria com a VP de Incorporação e Terrenos Urbanos) e o Guia Compre Certo - Esquadrias (em parceria com a CBIC).

Já apoiando a estrutura interna do Secovi-SP, a área conduziu a reestruturação do Sistema de Gestão da Qualidade e do certificado ISO 9001, e coordenou a elaboração do relatório do Pacto Global da ONU. •



**EMILIO KALLAS**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE INCORPORAÇÃO  
E TERRENOS URBANOS



**D**urante o ano de 2016, a vice-presidência desenvolveu inúmeros trabalhos, análises e estudos, realizou encontros com importantes formadores de opinião, que analisaram os panoramas econômicos e políticos, e também recebeu importantes representantes do poder público municipal, estadual e federal.

**Atendimento aos empresários** – Por meio de reuniões



plenárias mensais, que reúnem representantes de mais de 80 empresas incorporadoras, a vice-presidência esclarece dúvidas e anota os problemas empresariais. Por esse trabalho, exerce sua principal vocação, que é selecionar informações úteis ao desenvolvimento do mercado, para serem transmitidas sistematicamente. Assim, colabora com os associados do Secovi-SP na tomada de decisões.

**Presença na mídia** – O vice-presidente da área concedeu diversas entrevistas a jornais, revistas, rádios e emissoras de televisão, inserindo na pauta de debates temas como distratos, influência da macroeconomia do País no setor, impactos políticos sobre o desenvolvimento das incorporações na cidade de São Paulo, escassez de terrenos, dentre outros. Esse trabalho visa à divulgação da importância do setor e de sua capacidade de atender à demanda, gerar empregos e estimular positivamente o desenvolvimento urbano.

**Rodada de mercado** – Uma das principais leituras do mercado imobiliário faz-se pelas lentes desta vice-presidência. Mensalmente, nas reuniões plenárias,

são feitas sondagens e rodadas de mercado com os presentes. Essas ações estratégicas e colaborativas permitem depreender o cenário momentâneo do mercado imobiliário de incorporação. Também, a VPITU abre espaço para que os especialistas do Departamento de Economia e Estatística do Secovi-SP apresentem dados atualizados, que traçam as tendências de curto, médio e longo prazo, permitindo aos associados fazerem uma correta leitura econômica do setor.

**Interação com vice-presidências** – Consciente de que não atua sozinha, a VPITU criou o espaço “Por Dentro das VPs” em suas reuniões plenárias, onde um vice-presidente ou diretor convidado apresenta os trabalhos e as ações em desenvolvimento. Dando voz aos demais representantes do mercado que atuam voluntariamente no Secovi-SP, a vice-presidência amplia o campo de visão dos associados presentes em suas reuniões, permitindo a todos acessarem informações que comprovam a força e o tamanho do Secovi-SP. Assim, em 2016 foram divulgadas ações das vice-presidências



de Assuntos Legislativos e Urbanismo Metropolitano, de Tecnologia e Qualidade, de Sustentabilidade, de Habitação Econômica, Financeira, Intermediação Imobiliária e Marketing e da área de Mediação.

**Legislações** – Ciente da necessidade de um correto arcabouço normativo para o setor, a VPITU seguiu participando ativamente da análise dos textos legais que impactam a atividade imobiliária, do envio de contribuições técnicas para o aprimoramento legislativo, como o Código de Obras e Edificações, a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei de Zoneamento), proposta para a regulamentação do Art. 58 da Lei Brasileira de Inclusão (LBI), dentre outros. Esta atuação visa a conferir segurança jurídica e previsibilidade ao segmento imobiliário, com o estudo de medidas de atuação judicial para minimizar potenciais impactos negativos dessas normas sobre a atividade imobiliária.

**Mercado** – Habitualmente, a abertura das reuniões da VPITU é feita com a fala expositiva de Emilio Kallas

acerca dos panoramas político e econômico do País e sua influência no mercado imobiliário. Em 2016, também foi criado o espaço “Conversas Urbanísticas”, momento em que especialistas detalham as novas regras urbanas em vigor e as que estão em elaboração. Ainda, para colaborar com o entendimento das condições conjunturais político-econômicas do ano, foram convidados importantes economistas, como Denise Campos de Toledo, Ricardo Amorim e Marcos Lisboa; executivos de bancos, como os representantes do Itaú Cristiane Magalhães Portella (diretora de Crédito), Flavio Ramos Queijo (Superintendente de Crédito Imobiliário), Milton D’ávila(Superintendente) e Marcel Pegoraro; e os representantes do Santander Gilberto Abreu Duarte Filho (presidente da Abecip e diretor de Crédito Imobiliário) e Fabrizio Ianelli (Superintendente executivo de Negócios).

**Produção editorial** – Para qualificar os debates em curso, esta vice-presidência produziu relatórios jurídicos analíticos para tratar de questões como distratos e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do



Solo, cujo teor está sendo questionado judicialmente, em ação movida pelo Movimento Defenda São Paulo, dentre outras. Também, participou da elaboração do Guia de Boas Práticas para Entrega do Empreendimento, e do Programa de Propostas do Setor para os candidatos à Prefeitura de São Paulo.

**Segurança jurídica** – Tornar a atividade empresarial legalmente previsível e inseri-la em um cenário com regras estabelecidas e instituições fortalecidas são alguns dos principais objetivos desta vice-presidência. Assim, o Conselho Jurídico da área acompanha a dinâmica de atuação do Poder Judiciário e do Ministério Público com relação à atividade de incorporação e, em alguns casos, toma medidas mais efetivas para garantir a segurança jurídica do setor. Assim, o Conselho Jurídico fez:

- Mapeamento das principais questões jurídicas que impactam o mercado;
- Construção de estratégias jurídicas para bem endereçar os problemas que causam insegurança

jurídica e desestabilizam o direito de propriedade e os contratos;

- Análise da jurisprudência e do papel do Judiciário no controle das transações e da regulação de mercado;
- Acompanhamento dos distratos;
- Atuação para desburocratização dos cartórios;
- Identificação dos gargalos burocráticos para desenvolvimento dos cartórios;
- Estudos, análises, contratação de pareceres técnicos e jurídicos na defesa do papel do incorporador na remediação de terrenos contaminados.

**Institucional** – Como meio de atuação efetiva, a VPITU propôs diálogos institucionais a fim de representar e defender os interesses dos associados do Secovi-SP junto a instituições públicas e privadas. A proposta consiste simplesmente em qualificar o debate e, ao levar as demandas dos representados para a esfera de deliberação, fazer com que o mercado seja considerado na tomada de decisão. Foram estimulados



diálogos com instituições públicas; representação dos interesses nas esferas de deliberação; e feito trabalho de sensibilização acerca da importância do setor para o desenvolvimento urbano da cidade.

### **VPITU em números:**

- 2 horas semanais de preparação para cada reunião plenária;
- 80 a 100 participantes por reunião plenária;
- Reuniões prévias à sessão plenária da VPITU;
- Reuniões mensais do Conselho Jurídico da vice-presidência da área;
- Reuniões bimestrais do Grupo de Trabalho de Cartórios;
- Reuniões quinzenais institucionais;
- Reuniões bimestrais da Comissão Consultiva de Produtos Financeiros Imobiliários;
- Participação em reuniões de outras vice-presidências (Assuntos Legislativos e Urbanismo Metropolitano, Sustentabilidade e Habitação Econômica);

- Participações em reuniões que tratam de questões específicas e estão sob o comando de outras vice-presidências, como as reuniões sobre regulamentação do Art. 58 da Lei Brasileira de Inclusão (LBI). •



**FLÁVIO PRANDO**

VICE-PRESIDÊNCIA DE INTERMEDIÇÃO  
IMOBILIÁRIA E MARKETING



**A**o longo de 2016, a vice-presidência atuou em assuntos de repercussão para as empresas e os profissionais de corretagem.

O mais preponderante deles foi a confirmação por parte do Superior Tribunal de Justiça de que a cobrança de comissão imobiliária diretamente do comprador de imóveis não configura prática abusiva.

Em diversas oportunidades, representantes do Secovi-

SP, dentre os quais o titular da VPIM, Flávio Prando, participaram de reuniões e audiências em Brasília para levar ao Judiciário o entendimento de que o preço da comissão já compõe o valor total da transação imobiliária. Ou seja, em nada o cliente é lesado, pois nenhuma cobrança adicional lhe é imposta. Com isso, corretores, incorporadoras e imobiliárias ganharam segurança jurídica para continuar operando com tranquilidade as transações de compra e venda de imóveis novos.

Ainda, juntamente à Rede Imobiliária Secovi – que, nesta gestão, voltou a ficar sob o guarda-chuva da VPIM –, foi estruturado um banco de dados que será responsável pela geração de informações de mercado do segmento de terceiros (usados), como valor de m<sup>2</sup> de uma determinada região, valor de condomínios, dados demográficos, entre outros. Com essa ferramenta, as associadas terão em mãos um poderoso instrumento para potencializar os negócios em parceria, com mais segurança e eficiência.

Quatro diretorias foram estruturadas para o debate



aprofundado de temas inerentes ao mercado de intermediação: Marketing, Lançamentos, Inteligência de Mercado e Usados.

Nesta última diretoria, por exemplo, foi montado um grupo de trabalho para discussões sobre desintermediação imobiliária. O foco é analisar as atuais ameaças à atividade, antever cenários que podem afetar o mercado e propor soluções para amainar eventuais riscos ao trabalho dos corretores e das imobiliárias.

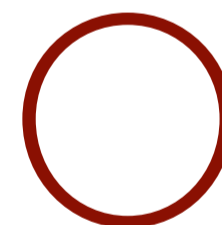
Em Inteligência de Mercado, ações com vistas ao aperfeiçoamento profissional dos agentes do setor e à disseminação de conhecimento. Em Lançamentos, pautas de interesse da intermediação de venda de imóveis novos.

O blog Apê ou Casa ([www.apeoucasa.com.br](http://www.apeoucasa.com.br)), idealizado pela diretoria de Marketing, foi outro feito da VPIM. Em vias de ser lançado oficialmente, a proposta é que as imobiliárias tenham como atrelá-lo às suas páginas de internet, fornecendo conteúdo relevante a quem pretende comprar, vender ou alugar imóveis. •



## **FREDERICO MARCONDES CÉSAR**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DO INTERIOR



fortalecimento do diálogo com o governo, a sociedade e a imprensa foi uma das marcas desta vice-presidência em 2016.

O Secovi-SP, por meio de suas unidades Regionais espalhadas pelo Estado de São Paulo, empenhou-se nas discussões de temas relevantes em cada uma das cidades onde possui representação.

Reuniões bimensais ocorreram na sede da entidade, com a presença dos diretores regionais, associados,



lideranças empresariais e demais convidados, com o objetivo de alinhar estratégias, discutir alternativas e oportunidades, bem como analisar o desenvolvimento das cidades. A ação trouxe visibilidade à entidade e agregou dezenas de participantes aos encontros.

Em 2016, a participação do Secovi-SP na imprensa regional aumentou significativamente, consolidando a entidade como agente indispensável em reportagens e análises sobre o setor.

O empenho dos colaboradores, tanto da Capital quanto do Interior, foi determinante para o sucesso das ações da VP, em especial do Road Show realizado em parceria com o secretário de Estado da Habitação, Rodrigo Garcia, para divulgar o programa de lotes “Morar Bem, Viver Melhor” nas cidades do interior onde o Secovi-SP possui representação. Foram eventos grandiosos, com público médio de 200 pessoas e a presença de prefeitos e das principais lideranças regionais de cada município.

A formação e a conscientização de gestores,

administradores e condôminos, bem como dos demais profissionais da área imobiliária, também foram incrementadas nesta gestão. Encontros de Gestores Condominiais e de Mercado, Ciclos de Palestras, Confraternizações, parcerias com OAB-SP, além de outras entidades, e cursos presenciais e a distância foram fundamentais para promover maior profissionalização e harmonia nas relações do dia a dia.

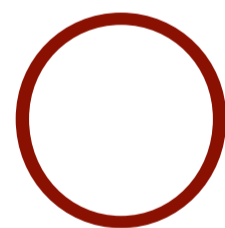
Em conjunto com o departamento de Economia e Estatística da entidade, a VP do Interior divulgou estudos do mercado imobiliário em suas Regionais, repercutidos pelos mais importantes veículos de comunicação locais. •





## **GUILHERME DE LUCCA**

### VICE-PRESIDÊNCIA DE GESTÃO ADMINISTRATIVA



aperfeiçoamento da administração do Secovi-SP pautou as ações desta vice-presidência em 2016, buscando sempre atender às expectativas dos associados, representados, colaboradores e do setor imobiliário como um todo.

Por meio de uma gestão otimizada, a VP buscou avaliar e suprir operacionalmente as necessidades das vice-presidências e diretorias da entidade, mantendo a sinergia entre essas áreas e o público interno,

permitindo a realização das atividades com fluência e excelência na prestação de serviços.

No tocante ao aprimoramento dos recursos humanos, foi dada sequência ao processo de reestruturação dos departamentos, com otimização do pessoal, investimento em capacitação profissional e implementação de metodologias que contribuíram para a operacionalização de forma ainda mais agregada.

Além disso, novas diretrizes foram criadas e outras atualizadas para melhorar o direcionamento interno. Também foram implantados novos benefícios para os colaboradores e realizado treinamento com a metodologia D.O.N.E (Direcionar, Organizar, Nomear e Executar), que tem como objetivo melhorar a produtividade e a gestão de tempo.

Em consonância com as diretrizes da VP Financeira, foram implementadas ações com vistas a reduzir custos e despesas, bem como otimizar os investimentos.



Entre as principais ações relacionadas às melhorias instaladas na sede do Secovi-SP estão construção de sistema para captação de água pluvial, retrofit dos elevadores, instalação de equipamentos economizadores de água nos sanitários, entre outras.

À luz desta premissa, foram angariados mais recursos para a entidade, por meio da captação de patrocínios. Nesta linha, foram desenvolvidas ações para a redução dos custos operacionais e aprimoramento dos recursos tecnológicos sem, contudo, prejudicar o atendimento qualificado e a prestação de serviços de excelência oferecidos.

Todas estas ações tiveram um resultado positivo com ganho de produtividade e zelo na gestão financeira e operacional do Sindicato. •



**HAMILTON LEITE**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE SUSTENTABILIDADE



**E**m 2016, a vice-presidência passou a realizar reuniões plenárias periódicas, com o objetivo de discutir temas relevantes para as atividades imobiliárias e o desenvolvimento urbano.

Ao todo, foram seis encontros, focalizando temas como: questões climáticas e a água, com a participação dos professores da USP Augusto José Pereira Filho e Orestes Marracini Gonçalves; Transporte cicloviário, com palestra de Thiago Benicchio, do ITDP



(Institute for Transportation and Development Policy), sucedida por um grande debate com a participação de Ronaldo Tonobohn, da CET (Companhia de Engenharia de Tráfego) e responsável pela implantação da infraestrutura cicloviária na cidade de São Paulo; Meli Malatesta, presidente da Comissão Técnica de Mobilidade a Pé e Acessibilidade da ANTP; e Antonio Carlos Pela, coordenador do Conselho de Política Urbana da Associação Comercial de São Paulo.

Estiveram em pauta, também, os resultados da COP 21 (Conferência da ONU sobre Mudanças Climáticas), objeto de exposição do assessor especial sobre o Desenvolvimento Sustentável no PNUD/Brasil, Haroldo Machado Filho; e a Madeira Legal certificada, iniciativa que resultou na organização da Missão Empresarial Amazônica, em parceria com CBCS (Conselho Brasileiro de Construção Sustentável), AsBEA, Precious Woods e FSC (Forest Stewardship Council). Em julho, um grupo de empresários do setor visitou uma área de exploração de madeira legal e certificada no município de Itacoatiara (AM). Atualmente, estuda-se a viabilidade

econômica de se efetuar a compra direta de produtos acabados de madeira certificada.

Ainda, houve o lançamento da Plataforma Liderança Sustentável, em apoio à iniciativa da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção); e a Oficina 04 da Praça de Protótipos do Parque de Inovação e Sustentabilidade do Ambiente Construído (Pisac), também em apoio à CBIC.

Objeto de intenso trabalho da vice-presidência de Sustentabilidade, o primeiro padrão de ética internacional voltado para o mercado imobiliário, de propriedade e profissões afins, foi concluído e lançado pela Coalizão Internacional de Padrões Éticos, da qual o Secovi-SP é um dos primeiros integrantes. Em conjunto com outros signatários do Brasil, a área está providenciando a versão em português do documento, que apresenta diretrizes básicas gerais que devem ser aproveitadas pelas organizações na elaboração de seus respectivos códigos de conduta. O texto traduzido estará no portal do Secovi-SP e das demais entidades



participantes no início deste ano.

Ao longo de 2016, a vice-presidência acompanhou o trabalho do Poder Legislativo (em âmbitos municipal, estadual e federal), com o intuito de evitar projetos de lei inadequados e sugerir propostas tecnicamente viáveis. Exemplos dessa atuação foram os estudos e as sugestões para a cota ambiental proposta na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo da cidade de São Paulo (Lei de Zoneamento), visando a estimular a produção de edificações sustentáveis (sob coordenação do CBCS), e as proposições para adoção de incentivos e políticas públicas para impulsionar a construção sustentável (IPTU Verde). •



**HUBERT GEBARA**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE ADMINISTRAÇÃO IMOBILIÁRIA  
E CONDOMÍNIOS



**P**or meio desta vice-presidência, o Secovi-SP tem trabalhado intensamente para resgatar a legítima representatividade dos condomínios ao Sindicato da Habitação, que tem sofrido ataques sistemáticos de entidades ilegítimas, com vistas a abalar a base do segmento condominial, o qual a entidade defende há anos e continuará defendendo na esfera judicial.

No âmbito das relações trabalhistas, o Secovi-SP



negociou Convenção Coletiva de Trabalho com vários sindicatos que representam os empregados em empresas de compra, venda, locação e administração de imóveis residenciais, comerciais e mistos.

Por intermédio desta vice-presidência, o Secovi-SP assinou em junho de 2016 acordo de cooperação com a Secretaria de Segurança Pública do Estado de São Paulo, prevendo a integração de câmeras de segurança de alguns condomínios com a tecnologia e as ferramentas do sistema inteligente de videomonitoramento Detecta.

Por meio da participação na Câmara Brasileira de Comércio e Serviços Imobiliários (CBCSI), esta vice-presidência tem mantido o permanente acompanhamento de projetos de lei nas várias casas legislativas.

Ao longo de 2016, foram realizadas quatro edições do Ciclo de Palestras Revista Secovi-SP Condomínios sobre temas de interesse para síndicos e

administradoras. A VP também organizou dois painéis integrantes da programação da Convenção Secovi: um sobre segurança e outro sobre economia em condomínios. O Enacon (Encontro de Administradoras de Condomínios), em outubro, foi sucesso de conteúdo e de público.

Está em fase final a elaboração do capítulo sobre energia, que integra o Manual de Sustentabilidade Condominial. O grupo de trabalho responsável por esta publicação visitou em junho do ano passado importante fabricante de aquecedores solares no interior de São Paulo.

Foram promovidas, ainda, diversas reuniões para a elaboração do Guia Prático para Manutenção Predial pelos integrantes do Conselho de Síndicos, que será lançado no segundo semestre de 2017.

Por meio da parceria com a Sucen (Superintendência de Controle de Endemias da Secretaria de Estado da Saúde), houve incremento na divulgação das



medidas de combate ao mosquito *Aedes aegypti*, transmissor do vírus da dengue, zika e febre chikungunya, buscando conscientizar funcionários e moradores de condomínios por meio de eventos, da Revista Secovi-SP Condomínios, do Jornal Mural e de outras publicações. •



**RICARDO YAZBEK**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE ASSUNTOS LEGISLATIVOS  
E URBANISMO METROPOLITANO



**N**o decorrer 2016, a vice-presidência trabalhou intensamente no sentido de atingir algumas das metas estabelecidas.

Também influenciou positivamente o poder público, por meio do desenvolvimento de estudos urbanísticos e manteve, assim, seu papel de protagonista na elaboração de políticas públicas.

Dentre os avanços da área, destacam-se a regulamentação



da Lei Municipal nº 16.402/2016 (Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo), processo no qual a VPALUM fez acompanhamento dos trabalhos e apresentou propostas ao Executivo municipal.

Outro item importante foi a revisão do Código de Obras e Edificações (Projeto de Lei nº 466/2015), já aprovado na Câmara Municipal de São Paulo. Foi feito acompanhamento das ações a fim de promover sua efetiva implementação e houve participação no grupo de trabalho especialmente constituído pela Secretaria de Licenciamento visando à sua regulamentação.

Nas discussões sobre a Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí (PL 723/2015), o Secovi-SP, por meio da VPALUM, fez-se presente no âmbito legislativo municipal. Esta operação visa à requalificação urbanística dos bairros do Cambuci, Mooca, Ipiranga, Vila Carioca e Vila Prudente.

Também foram acompanhadas, na esfera do Legislativo municipal, as discussões da revisão da

Operação Urbana Consorciada Água Espraiada (PL 722/2015), que aprova o Plano Urbanístico Complementar do Setor Chucri Zaidan e altera a Lei nº 13.260/2001.

Dois PIUs (Projeto de Intervenção Urbana) tiveram contribuição da VPALUM. O PIU do Arco Tietê (acompanhamento e contribuições ao plano de desenvolvimento territorial em elaboração pelo Executivo municipal) e do Novo Entrepasto de São Paulo - NESP (acompanhamento e eventual contribuição no processo de consulta pública da MIP – Manifestação de Interesse Privado – e no desenvolvimento do PIU).

Membros da VPALUM também são representantes do Secovi-SP em diversos órgãos colegiados, como Conselho Municipal de Política Urbana (CMPU), Câmara Técnica de Legislação Urbanística (CTLU), Comissão Executiva da Operação Urbana Centro, Comitê Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Espraiada, Comitê Gestor da Operação Urbana



Consortiada Faria Lima, Grupo Gestor da Operação Urbana Consorciada Água Branca e Núcleo de Estudos Urbanos da Associação Comercial de São Paulo. •



**RODRIGO LUNA**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE HABITAÇÃO ECONÔMICA



**E**m 2016, a vice-presidência manteve-se firme no propósito de fortalecer o setor de habitação popular, buscando meios de colaborar com o desenvolvimento e o aprimoramento dos programas já existentes, como o Minha Casa, Minha Vida, bem como regulamentar o setor.

Para isso, a VPHE atuou nas seguintes frentes:

**Políticas Públicas** - Ao longo de 2016, o vice-presidente





da área reuniu-se duas vezes com o ministro das Cidades, Bruno Araújo, ocasiões em que foram apresentadas sugestões e reivindicações de ajustes e aperfeiçoamento do programa Minha Casa, Minha Vida, tais como: soluções para as obras da faixa 1, que têm contratos em andamento (governo está analisando); validação da faixa 1,5 (atendido); solicitação de ajuste dos valores das faixas 2 e 3 (governo está analisando); e solicitação de reavaliação dos tetos de cidades (governo está analisando).

Foi feito acompanhamento de diversos projetos de lei que interferem diretamente na produção de habitação para a baixa renda, encontros, debates e reuniões com representantes do poder público municipal, tais como:

- 1** • Prefeito da cidade de São Paulo, Fernando Haddad, com vistas a ajustar as Zonas de Interesse Social do novo PDE (Plano Diretor Estratégico);
- 2** • Secretários municipais de Desenvolvimento Urbano, Fernando de Melo Franco, e de Habitação, João Withaker, para tratar dos necessários ajustes

do PDE e das políticas de habitação;

- 3** • Secretária municipal de Licenciamento, Paula Motta Lara, para acompanhar a evolução das aprovações dos projetos protocolados pelos empreendedores imobiliários;
- 4** • Secretário da Habitação do Estado de São Paulo, Rodrigo Garcia, para debater programas Casa Paulista, da CHDU (Companhia Habitacional de Desenvolvimento Urbano) e 1º Feirão Morar Bem, Viver Melhor, com foco principal no atendimento ao servidor público estadual;
- 5** • Representantes do governo do Estado de São Paulo para desenvolver o formato do 1º Feirão Morar Bem, Viver Melhor, com foco principal no atendimento ao servidor público estadual, que aconteceu no mês de novembro no Ginásio do Ibirapuera;
- 6** • Subsecretário da Habitação do Estado de São Paulo, João Octaviano, para definir encontro com associados do Secovi-SP e debater a PPP da Habitação, projeto que teve a participação de representantes desta vice-presidência na solução



de gargalos deste instrumento de negócios entre o poder público e a iniciativa privada;

- 7 • Secretária Nacional de Habitação, do Ministério das Cidades, Maria Henriqueta Ferreira Alves, que apresentou aos associados da entidade as políticas e os planos habitacionais do governo federal e esclareceu dúvidas quanto à entrada em vigor das novas regras;
- 8 • Marcoantonio Marques de Oliveira, secretário adjunto da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, e Wagner Alexandre Damazio de Freitas, subsecretário da Subsecretaria da Receita Municipal (Surem), para tratar da forma de cobrança do ISS (Imposto sobre Serviços) e da desvinculação de seu pagamento para a emissão do Habite-se;
- 9 • Equipe de gestão do FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço) na Caixa para esclarecer dúvidas de associados do Secovi-SP.

**Funding** - Para produzir unidades habitacionais populares, o empreendedor imobiliário precisa de

recursos financeiros baratos, que proporcionem baixo custo de financiamento. Atualmente, só há duas maneiras possíveis para se atingir esse objetivo: condições macroeconômicas internas, que permitam trabalhar com taxas de juros reais muito pequenas, ou criação de programas habitacionais duradouros e estáveis, lastreados em funding barato e de longo prazo.

No sentido de estudar formas alternativas de recursos e de aprimorar os já existentes, esta vice-presidência promoveu:

- 1 • Encontros com os principais agentes da Caixa;
- 2 • Reunião com o presidente da Caixa, Gilberto Ochhi, em parceria com a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), para dialogar acerca das condições de renovação dos contratos PJ (Pessoa Jurídica) e no condicionamento dos mutuários PF (Pessoa Física);
- 3 • Reuniões com o vice-presidente de Habitação da Caixa, Nelson Antonio de Souza, para tratar da vigência da Tabela Price (TP), da centralização das



análises de GERIC (processo de análise de crédito das empresas), a fim de desburocratizar e facilitar o processo de operar com o agente financeiro em suas várias modalidades de crédito;

- 4 • Reunião entre os associados do Secovi-SP e o superintendente da Caixa, Carlos Henrique Almeida Custódio, o gerente geral Nédio Henrique Rosseli Filho e a gerente regional Roseli Maranghetti para apresentação dos novos procedimentos e operações da Caixa. •



## **ROLANDO MIFANO**

VICE-PRESIDÊNCIA  
DE GESTÃO PATRIMONIAL  
E LOCAÇÃO



**A**o longo do ano, foram produzidos e distribuídos mensalmente aos associados e ao público em geral informativos e indicadores, como a Pesquisa Mensal de Locação Residencial, existente desde janeiro de 2004; e o Estudo de Ações Locatícias, elaborado com base em informações do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Em maio, foi realizada plenária setorial, em conjunto



com a vice-presidência de Intermediação Imobiliária e Marketing, com palestra da jornalista Denise Campos de Toledo sobre o cenário político e econômico, e a apresentação do empresário Alexandre Frankel, presidente da Vitacon, que falou sobre prédios residenciais para renda, uma nova tendência para o mercado imobiliário.

Outra ação importante da vice-presidência foi a realização, em novembro, do Brazil Self Storage Expo, em parceria com a Asbrass (Associação Brasileira de Self Storage). Promovido anualmente, é o maior evento latino-americano da área de self storage, atividade que consiste na locação de boxes para armazenamento de diversos tipos de produtos em locais monitorados 24 horas por dia e por períodos mais flexíveis do que os proporcionados pela locação tradicional.

Os integrantes desta vice-presidência puderam compartilhar informações e se atualizar sobre assuntos de grande importância para o setor de locação, como seguro locatício e coworking. Houve, entre outras,

reuniões para apresentação da Pesquisa de Locação da cidade de São Paulo e sobre o mercado de locação nos municípios de São José dos Campos, Piracicaba, Sorocaba e Campinas.

Em 2016, esta vice-presidência ampliou os debates acerca da necessidade premente de reduzir a tributação que recai sobre a locação residencial. O proprietário que recebe aluguel de pessoa física está obrigado a recolher mensalmente o carnê-leão, pagamento que segue a tabela progressiva do IR (Imposto de Renda). A área entende que não há dúvidas de que o IR sobre o aluguel tem inibido o investimento em imóveis destinados à locação residencial.

Ao longo do ano, também foram realizados estudos e discussões que visam a complementar a lei que rege as locações de imóveis com procedimentos específicos para locações comerciais e, também, atualização da lei para locações residenciais. •



**MÁRCIO CHÉDE**

## CÂMARA DE MEDIAÇÃO



**A** Câmara de Mediação do Secovi-SP completou 10 anos de atividades, com vistas a contribuir na resolução de impasses relacionados ao mercado imobiliário de maneira amigável.

Em 2016, o número de mediadores do Instituto Mediativa, parceiro do Secovi-SP neste serviço, foi mantido em 10 profissionais. Neste período, foram realizadas 74 mediações, que abrangeram todos os segmentos representados pelo Sindicato – loteamento, incorporação, compra e venda, locação, com ênfase

para área de condomínios.

Neste ano, a Câmara de Mediação realizou uma campanha sugerindo que as empresas associadas e representadas pelo Sindicato insiram nos seus contratos com clientes e fornecedores cláusula padrão de mediação, elegendo a Câmara de Mediação para sediar, administrar e mediar controvérsias oriundas dos referidos contratos, tendo em vista que, com a entrada em vigor da Lei nº 13.140, tornou-se obrigatória a realização da primeira reunião de mediação, caso haja previsão contratual.

A Câmara de Mediação representou o Secovi-SP na cerimônia de renovação do termo de participação do Programa Empresa Amiga da Justiça, realizada em novembro. O coordenador Márcio Chéde recebeu do presidente do Tribunal de Justiça de São Paulo, Paulo Dimas, o Certificado de Participação no programa. •



**FLÁVIO PRANDO**

COMISSÃO DA INDÚSTRIA  
IMOBILIÁRIA DA CBIC



**R**esponsável por discutir os rumos do mercado imobiliário em todo o País, esta comissão reúne dezenas de representantes de diversas entidades de classe do setor, congregando sindicatos e associações de estados de todas as regiões do Brasil.

Ao longo do ano passado, o grupo sob direção de Flávio Prando, do Secovi-SP, debruçou-se sobre quatro grandes projetos cujas pautas são de inegável

relevância às atividades da indústria imobiliária:

- 1** • A estruturação de indicadores nacionais para o mercado;
- 2** • Disseminação de uma nova cultura urbana;
- 3** • O aprimoramento do crédito imobiliário;
- 4** • Mudanças necessárias no Minha Casa, Minha Vida.

Conduzido pelo economista-chefe do Secovi-SP, Celso Petrucci, o projeto de indicadores nacionais avançou significativamente em 2016. A intenção é proporcionar aos empresários informações de desempenho de vendas e lançamentos imobiliários em âmbito nacional e, dessa forma, traçar um diagnóstico da atual situação do mercado e delinear um horizonte para a atuação dos agentes do setor. A previsão é que números comecem a ser gerados ainda no primeiro semestre de 2017.

Petrucci também dirige os trabalhos de grupo focado no aprimoramento do crédito imobiliário. Discussões e ações para tratar questões de funding e meios



de ampliar o acesso ao financiamento de imóveis pautam o projeto.

Carlos Henrique, presidente do SindusCon-BA, é responsável pelo projeto que visa a melhorias no Minha Casa, Minha Vida. Tendo como mote a transformação do programa em uma política de Estado, a CII pleiteia uma série de mudanças nessa política habitacional, de modo a colocar mais pessoas dentro do programa e possibilitar a produção massiva de empreendimentos destinados a moradia a pessoas de baixa renda.

A CII também contribui para questões urbanísticas. Por esse lado, destaca-se o projeto conduzido por Arthur Parkinson. Por meio de uma releitura do Estatuto das Cidades, pretende-se disseminar uma nova cultura urbana, de modo que possam orientar o crescimento de maneira ordenada e sustentada, ajudando, conseqüentemente, a expansão imobiliária nessas cidades.

Além desses temas, a Comissão dedica-se a propor legislação adequada para os distritos. Como está hoje,

tanto adquirentes de imóveis quanto construtores e incorporadores operam com insegurança jurídica. A proposta é que se tenha uma lei clara fixando de maneira cristalina os direitos e os deveres de cada uma das partes envolvidas em uma operação de compra e venda, e, assim, mitigue-se o risco de clientes e empresas ficarem sujeitos à discricionariedade de juízes que, muitas vezes, desconhecem completamente as particularidades de um negócio imobiliário.

Também foram realizadas reuniões periódicas com entidades financeiras (Banco do Brasil, Caixa Econômica Federal e Abecip) para tratar de assuntos atinentes a financiamento de imóveis e com órgãos do governo federal, bem como com senadores e deputados federais, a fim de acompanhar projetos de lei que dizem respeito ao setor imobiliário.

Cobrança da comissão em apartado, sistema de associação entre corretores e imobiliárias, entre outros assuntos, também estiveram presentes nas discussões da CII. •



## MAURO TEIXEIRA PINTO

GEOSECOVI



**E**m 2016, essa importante ferramenta desenvolvida pelo Secovi-SP incrementou sua base de informações georreferenciadas e ampliou a sua base territorial.

Agora, estão disponíveis informações dos municípios de Bauru, Campinas, Jundiaí, São José do Rio Preto, Sorocaba, Santos, São Vicente, Guarujá e Praia Grande, tais como, lançamentos de novos empreendimentos, localização de escolas, supermercados, áreas contaminadas etc. Desses

municípios, o GeoSecovi oferece informações do zoneamento de Sorocaba e Jundiaí.

No final do ano passado, a equipe técnica do GeoSecovi disponibilizou em seu site dados importantes da nova Lei de Zoneamento (Lei 16.402/2016) da cidade de São Paulo, permitindo ao usuário consultar o nome da zona, os coeficientes mínimo, básico e máximo, a taxa de ocupação máxima, o gabarito de altura máximo (m), o recuo frontal mínimo (m), os recuos de fundo e lateral, a cota parte máxima de terreno por unidade (m<sup>2</sup>) e as ZEPECs (Zonas Especiais de Preservação Cultural).

Está em fase final de adaptação e implantação o cálculo automático de outorga onerosa, considerando os novos parâmetros da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo da Capital. •





**CAROLINA FERREIRA**

## NOVOS EMPREENDEDORES



Uma das grandes realizações dos Novos Empreendedores do Secovi-SP em 2016 foi o congresso “Liberdade para Empreender no Mercado Imobiliário”, em junho. O evento contou com palestrantes de peso: o economista e presidente do IBGE Paulo Rabello de Castro, o deputado estadual pelo Rio Grande do Sul Marcel Van Hattem, o jornalista Leandro Narloch e o jurista e secretário da Educação do Estado de São Paulo José Renato Nalini.

Em mais uma edição da Convenção Secovi 2016, a

visita técnica ficou sob a coordenação do NE. Desta vez, os participantes conheceram parte do complexo WTorre Plaza – o Teatro Santander, a Torre D e o shopping JK Iguatemi.

Dando sequência a temas debatidos na Convenção, foi formado o grupo de trabalho de inovação, que tem reuniões quinzenais para tratar do impacto da economia compartilhada no setor, colocando em pauta novos conceitos, tendências de consumo, hábitos e estilos de vida que o mercado imobiliário deve incorporar em seus negócios.

A ideia é que as empresas do setor traduzam essas informações em produtos e serviços que vão ao encontro de demandas que, hoje, estão sendo atendidas por empresas alheias ao ramo imobiliário. Atualmente, o grupo conta com cerca de 50 participantes.

Dentre outros eventos promovidos pela área, destaque para três happy hours de integração e os Encontros NE com convidados especiais: o empresário Adolpho



Lindenbergh, o presidente do Secovi-SP Flavio Amary, a coolhunt e CEO da startup Unpark, Daniela Klaiman, e a Public Policy do Airbnb, Flavia Matos.

Desenvolvido em 2016 com a colaboração de dois integrantes do NE, o curso da Universidade Secovi "Aprovações Ambientais" foi um grande sucesso, com turma lotada e lista de espera para a próxima turma. Vários membros do NE são ativos docentes em cursos na universidade corporativa, bem como colaboradores de diversas vice-presidências da entidade.

Iniciou-se a formatação de um intercâmbio, seguido de missão empresarial, em parceria com a Florida Polytechnic University, previsto para este ano de 2017. •



**ROMEU CHAP CHAP**

## NÚCLEO DE ALTOS TEMAS



**E**m 2016, o NAT teve a honra de receber diversos palestrantes para debater assuntos de relevância para o País. Entre os principais convidados, estiveram Alexandre de Moraes, então secretário estadual de Segurança Pública de São Paulo (hoje ministro da Justiça); Ronaldo Caiado, senador da República; Ives Gandra da Silva Martins, jurista; Robson Braga, presidente da CNI; general Sergio W. Etchegoyen, Chefe do Estado-Maior do Exército (atual ministro da Secretaria de Segurança Institucional); Modesto Carvalhosa e Adilson Dallari, juristas; Glauco Castilho,

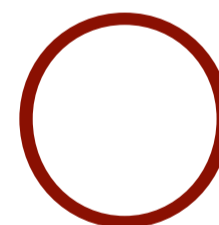


Comandante da Marinha; Bruno Araújo, ministro das Cidades; Geraldo Alckmin, governador de São Paulo; Máximo Barbosa, secretário estadual de Segurança Pública; Gianpaolo Smanio, procurador-geral de Justiça do Estado de São Paulo; major-brigadeiro do ar Marcelo Kanitz Damasceno, comandante do IV COMAR (Comando Aéreo Regional); Paulo Dimas, presidente do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo; Fábio Cristofolite, consultor especialista em desenvolvimento de líderes; e, por fim, Roberto Rodrigues, ex-ministro da Agricultura, e Maurício Lopes, presidente da Embrapa. •



**LAIR KRÄHENBÜHL**

NÚCLEO ESTRATÉGICO  
LEGISLATIVO - NEL



NEL continuou a desenvolver o monitoramento permanente de trabalhos dos legislativos federal, estadual e municipal, cujo objetivo é identificar matérias em discussão que afetam o setor, positiva ou negativamente.

Esse trabalho de análise técnica orienta o adequado posicionamento do Secovi-SP na elaboração de sugestões capazes de contribuir com a formulação de

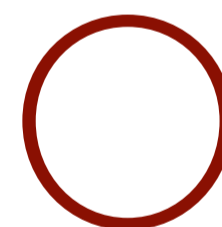


políticas públicas que tragam segurança jurídica para as atividades imobiliárias. •



**JAQUES BUSHATSKY**

PROGRAMA QUALIFICAÇÃO  
ESSENCIAL



Programa Qualificação Essencial (PQE) do Secovi-SP encerrou mais um ano de atividades com muitas conquistas a comemorar, mostrando sua importância e seu alcance nas empresas e no mercado imobiliário. Ao longo de 2016, aproximadamente 700 pessoas participaram das palestras realizadas pelo PQE. Considerando, ainda, os eventos e cursos promovidos pelo Sindicato da Habitação em todo o estado e que contaram com pontuação no Programa, foram 166 atividades e 8.941 profissionais envolvidos.



Outros números reforçam o ano vitorioso para o PQE.

Em 2016, mais um recorde foi registrado: 392 empresas participantes da capital e do interior do Estado, ante a marca de 367 inscritas em 2015 e as 350 listadas no ano anterior. Todas as empresas inscritas enviaram seus profissionais a palestras, cursos e eventos do Secovi-SP, com temas que abrangeram mercado, macroeconomia, direito, comercialização, relações humanas, tecnologia, sustentabilidade, entre outros.

Assuntos de interesse do mercado foram tratados nas palestras organizadas especialmente para os participantes do programa na Capital. No Interior, não foi diferente. Eventos realizados em algumas Regionais, como Sorocaba e Campinas, por exemplo, tiveram importantes discussões sobre o mercado e legislação.

Desde o seu início, em 1999, o Programa já alcançou a marca de 54 mil profissionais treinados e 3.600 empresas certificadas, entre imobiliárias, administradoras de condomínios, loteadoras e associações de adquirentes de lotes. •



**NELSON PARISI JÚNIOR**

REDE IMOBILIÁRIA SECOVI



**R**esultado de dedicação e de horas de trabalho e planejamento, o Big Data Secovi foi o grande catalisador de esforços da Rede Imobiliária Secovi (RIS) ao longo de 2016. A ferramenta fornecerá às imobiliárias associadas informações estratégicas de mercado, como valores de metro quadrado de uma determinada região, valor médio de locação, informações demográficas, informações de demanda, entre outros.

Com isso, as associadas à Rede terão condições de



prestar uma consultoria mais efetiva a seus clientes e de emitir opiniões com base em subsídios técnicos.

O Big Data Secovi deve entrar em operação no primeiro semestre de 2017.

Também estiveram na frente de atuação da RIS a reformulação do portal ([www.redeimobiliariasecovi.com.br](http://www.redeimobiliariasecovi.com.br)), análise e sugestão de melhorias na forma de contratação de corretores sob o regime de associação amparado na Lei do Corretor Associado, desintermediação imobiliária, possibilidade de parceria com outras redes, entre outros assuntos.

Destaque, também, para uma ação da Rede com os maiores portais imobiliários do País, com o propósito de padronizar o código de identificação dos anúncios. Com isso, facilita-se o contato dos usuários dos sites quando ligam para as imobiliárias, pois se torna mais fácil identificar e qualificar o lead.

Outra novidade na estrutura da RIS, reincorporada ao

organograma da vice-presidência de Intermediação Imobiliária e Marketing, foi a aproximação maior com o Programa Qualificação Essencial (PQE). Tanto o PQE quanto a RIS, agora, compartilham uma mesma estrutura e têm seus direcionamentos estratégicos alinhados com objetivos comuns em termos de qualificação profissional.

Em 2016, a designação Cersim (Corretor Especialista Rede Imobiliária Secovi) foi conferida a cerca de 40 profissionais. •



**JOÃO CRESTANA**

## RELAÇÕES INTERNACIONAIS



**N**o primeiro ano da atual gestão, a área de Relações Internacionais organizou a participação de diretores e associados em 13 eventos de parceiros internacionais, entre os quais os congressos anuais das importantes organizações norte-americanas National Association of Realtors (NAR) e Miami Association of Realtors (MAR). Em Miami, durante evento da MAR, o Secovi-SP recebeu homenagem em razão dos 20 anos de parceria com a entidade.

O presidente do Conselho Consultivo da entidade,

Claudio Bernardes, coordenou a redação de relatório sobre Políticas Urbanas Nacionais, um dos dez relatórios apresentados no Habitat III, do World Urban Campaign, da Organização das Nações Unidas, que aconteceu em outubro, em Quito (Equador).

A área também foi responsável por recepcionar, viabilizar e dar encaminhamento a estrangeiros em visitas ao Brasil. Foram seis reuniões e eventos realizados na sede do Secovi-SP, com a presença de 27 estrangeiros. Destaque para reuniões com representantes da Columbia University e da Florida Polytechnic University (neste caso, visando ao intercâmbio de alunos e informações ou às ações em conjunto para 2017), e os tradicionais eventos da casa: Convenção Secovi e Enacon.

Seis profissionais de gestão de propriedades conquistaram a designação ARM (Accredited Residential Manager), do IREM (Institute of Real Estate Management). Desde 2014, já somam 22 certificados pelo curso Administração de Condomínios (módulos



I e II), da Universidade Secovi, reformatados, validados pelo instituto e aceitos como pré-requisito para a obtenção do ARM. •



**HAMILTON LEITE**

UNIVERSIDADE SECOVI



**E**m 2016, a Universidade Secovi comemorou seu 15º aniversário. Em todos esses anos de existência, a primeira universidade corporativa do setor imobiliário totalizou a formação de mais de 22 mil alunos em 753 turmas de cursos de capacitação. De porteiros e síndicos a engenheiros e empresários, os programas atendem uma ampla gama de profissionais de diversos segmentos: incorporação, desenvolvimento urbano, administração imobiliária e condomínios, locação, jurídico, marketing imobiliário e intermediação.





Sempre atenta à demanda e às tendências no setor, a Universidade Secovi provou, mais uma vez, seu pioneirismo em educação corporativa para o setor imobiliário no Brasil ao lançar três novos cursos: Aprovações Ambientais, cujas vagas esgotaram rapidamente; Gestão de Locação, com formato, proposta e conteúdo inéditos no mercado; e Design Thinking, ferramenta de inovação na solução de problemas.

Em um mundo cada vez mais digital e conectado, a UniSecovi expandiu a transmissão simultânea de vários cursos no formato ponto a ponto para empresas e entidades de classe de qualquer parte do Brasil.

O portfólio de Ensino a Distância também foi ampliado. Agora com nove programas, passaram a integrar o portfólio: AVCB: o que é, obrigatoriedade e revalidação e Norma de Desempenho: conceitos básicos.

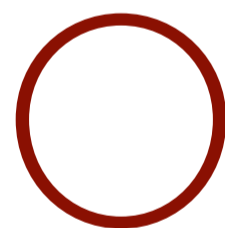
Além disso, a instituição conferiu certificação a diversos profissionais: eAC (Especialista em Administração Condominial), GParsolo (Gestores de Parcelamento

do Solo Urbano) e a designação internacional ARM (Accredited Residential Manager), do IREM. •



## MARIA HELENA MAUAD

### AMPLIAR



Secovi-SP – por intermédio do Ampliar, que há 26 anos atua em benefício de adolescentes e jovens em situação de risco social – conquistou uma importante premiação: o Prêmio CBIC de Responsabilidade Social 2016, promovido pelo Fórum de Ação Social e Cidadania da CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção), que objetiva fortalecer e estimular o desenvolvimento de ações sociais no setor da construção civil e do mercado imobiliário.

A realização de cursos, projetos e campanhas bem-

sucedidas marcaram o ano. Foram emitidos 1.539 certificados em 20 cursos (116 turmas) ministrados nas unidades Brigadeiro e Sete de Setembro. No ano, o Ampliar elaborou um curso pré-vestibular em parceria com a Associação Conservadora do Brasil (CONS-SP), que preparou 30 jovens para o Exame Nacional do Ensino Médio (Enem). O Ampliar-Secovi também incentiva seus alunos a se engajarem em atividades voluntárias. Nesse sentido, os jovens prestaram 487 atendimentos no Hospital São Paulo em 15 visitas feitas pelo programa de humanização “Toque de Beleza”.

Os alunos da instituição ainda acompanharam palestras com especialistas em diversas áreas, e alguns deles visitaram a sede do Secovi-SP, onde acompanharam a rotina dos departamentos como “Alunos Sombra”.

A Carreata do Agasalho da Campanha Pé Quente São Paulo reuniu dezenas de voluntários, que percorreram as ruas dos bairros Jardins, recolhendo as doações dos moradores e comerciantes da região. Ao todo, foram doadas 16 mil peças, entre roupas, calçados e cobertores.



Entre outubro e dezembro, foi a vez da Campanha do Brinquedo. A iniciativa angariou mais de 5.275 brinquedos em eventos, nos postos de coleta e na Carreata do Brinquedo. O jantar beneficente do ano teve como tema “Uma Noite no Líbano” e reuniu mais de 200 pessoas, entre conselheiros, apoiadores e patrocinadores do Ampliar. •



---

### **SEDE DO SECOVI-SP**

Rua Dr. Bacelar, 1.043 – Vila Mariana – São Paulo, SP

Tel.: (11) 5591-1300/Fax: (11) 5591-1301

[secovi@secovi.com.br](mailto:secovi@secovi.com.br)

[www.secovi.com.br](http://www.secovi.com.br)

