

VICE-PRESIDÊNCIA DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS

Emilio Kallas

Com o objetivo permanente de manter os associados informados e assegurar o desenvolvimento consistente do setor imobiliário, a Vice-presidência de Incorporação e Terrenos Urbanos trabalha no seu dia a dia nos diversos temas do mercado.

Defendendo o que entendemos ser o melhor caminho para o desenvolvimento da cidade de São Paulo, estudamos, discutimos e reivindicamos junto às diversas áreas e entidades os assuntos pertinentes ao setor.

Organizamos aqui, portanto, de forma clara e sucinta as diversas ações da VPITU, ações estas que muitas vezes não chegam aos associados, mas que evitam que consequências danosas influenciem o mercado. Outras, já bastante evidentes e discutidas em nossos encontros. Assim foi em 2023.

Neste ano que se inicia, nossa ambição é que, através de discussões consistentes e lutas diárias, consigamos colaborar na criação de um espaço próspero para o mercado imobiliário, sempre conciliando este crescimento com o desenvolvimento saudável da cidade e, consequentemente, da sociedade que nela habita.

Esperamos que os leitores identifiquem as ações descritas em seguida e estamos sempre abertos para receber sugestões para tornar o nosso fórum cada vez mais proveitoso aos associados.

Tópicos trabalhados nos últimos anos na VPITU

Reuniões mensais com a participação constante de presidentes, ex-presidentes, vice-presidentes e diretores do Secovi.

Ações e realização de palestras (2021 a 2023)

- José de Menezes Berenguer Neto
- Rossano Nonino - Diretor executivo do Ourinvest Real State
- Tony Volpon - Estrategista-Chefe da Weath High Governance (WHG/XP)
- Cesar Azevedo, Ex-Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento

- Rafaela Vitoria, CFA é Economista-Chefe e head do departamento de Research do Banco Inter
- Mario Mesquita, economista chefe do Itaú Unibanco
- Marco Abrahão, sócio fundador e CEO da WHG
- Fernando Fenólio, economista chefe do Asset Management at Wealth High Governance Pactual
- Gilberto Kassab - secretário de Governo e Relações Institucionais do Estado de São Paulo desde 2023
- Mansueto Almeida – Economista Chefe Banco BTG
- Guilherme Pini – Sócio do BTG Pactual
- Thiago de Angelis - Economista Banco Bradesco
- José de Menezes Berenguer Neto - CEO Banco XP
- Dr. Esper Kallás – Infectologista HSL
- Tony Volpon - Economista Chefe Weath High Governance
- Marcos Gadelho – Secretário Municipal de Urbanismo e Licenciamento janeiro de 2022
- Vereador Rodrigo Goulart
- Milton D'Ávila Carvalho – head comercial do segmento imobiliário e sócio do Banco Itaú BBA
- Bruno Bianchi – Diretor Comercial Itaú BBA
- Fernando M. Gonçalves – Responsável pela área Sell Side no time de pesquisa econômica do Itaú
- Marcos Caieli – Diretor de produtos imobiliários – B3
- Budiarsa Sastrawinata - Presidente Internacional da FIABCI
- José Romeu Ferraz Neto - Presidente da Fiabci-Brasil (2021 – 2023)
- Denis Lerrer Rosenfield - Professor titular aposentado do Depto. de Filosofia da Universidade Federal do Rio Grande do Sul – UFRGS e articulista do jornal Estado de São Paulo

VICE-PRESIDÊNCIA DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS

Emilio Kallas

- **Organização evento BTG + Kallas + Secovi** com a presença do CEO André Esteves e equipe sênior.
- **Mapeamento das problemáticas** do Setor.
- **Atuação na formulação e debates** dos Pius e Revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo.
- **Participação nas reuniões da Operação Centro** junto à Prefeitura de São Paulo.
- **Entrevistas** em prol do setor.
- Conversas junto à **Secretaria do Verde**.
- **Atendimento** ao Comitê de Incorporadores.
- **Compartilhamento de dados e de leituras econômicas** ligados ao setor.
- **Atuações junto ao poder público** (governador, prefeito, secretários e vereadores, por exemplo)
- Atuação na luta contra o aumento de insumos.
- Participação nas discussões sobre distratos.
- Representação nas conversas sobre remediação integral de terrenos contaminados.

Conselho Jurídico | Coordenador: Tácito Monteiro

O Conselho Jurídico da Vice-Presidência de Incorporações e Terrenos Urbanos, é composto por 28 conselheiros voluntários, todos advogados com larga experiência na área da incorporação imobiliária, que se reúnem regularmente uma vez por mês, para discutir temas de relevância para o setor imobiliário.

No ano de 2023 foi implementada uma nova dinâmica nas reuniões do CJ, que passaram a ser abertas para os integrantes da área jurídica das empresas associadas ao

SECOVI. As reuniões foram realizadas na forma híbrida, ou seja, podendo dela participar através de plataforma virtual ou presencialmente, com a participação em média de 50 pessoas.

Dentre os temas tratados nas várias reuniões destacam-se as questões relacionadas aos distratos, alienação fiduciária em garantia, revisão do plano diretor, dentre vários outros.

O CJ realizou ainda dois seminários aberto aos associados dos SECOVI sendo que no primeiro, realizado no mês de maio/23 foram tratados temas ligados a Distratos; Reforma Tributária; Alienação Fiduciária – Tema 1095 – STJ; MP 1.162/2023 – Minha Casa Minha Vida, e no segundo realizado em novembro/23 foram abordados temas relacionados ao PL das Garantias e da Revisão do Plano Diretor e da Lei de Uso e Ocupação do Solo.

No ano de 2024 foi promovida no mês de janeiro/24 uma reunião aberta aos associados do SECOVI onde o tema tratado foi a Revisão intermediária da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo/2016, e contou com a participação (híbrida) de mais de 166 pessoas.

Neste ano de 2024, nos dias 20 e 27 de maio e 07 e 14 de outubro, serão realizados seminários jurídicos, cujos temas a serem tratados certamente serão do maior interesse dos associados do SECOVI.

GT Cartórios | Coordenador: Olivar Vitale

Este foro tem objetivo de discutir as divergências interpretativas que eventualmente podem surgir entre os oficiais de Registro de Imóveis do Estado, quando não existe normatização expressa para cada questão. As assimetrias interpretativas são naturais de se ocorrer em qualquer atividade jurídica, e muitas vezes são salutares, mas podem criar dificuldades para os empresários do setor imobiliário, que necessitam de previsibilidade no exercício de seus misteres. O Grupo visa extrair o entendimento que mais se aproxime do tão almejado

VICE-PRESIDÊNCIA DE INCORPORAÇÃO E TERRENOS URBANOS

Emilio Kallas

equilíbrio entre a segurança jurídica e o menor ônus para o interessado no registro.

Durante o ano de 2023 foram discutidos diversos temas nas reuniões que ocorrem bimestralmente:

- Averbação de Estatuto de Associação na matrícula, após decisão do STF;
- Provimento CGJSP nº 22/2020 (Altera o Capítulo XX, Seção IV, Subseção III, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral da Justiça);
- Provimento 77/22 do RJ (trata da alienação de bens de acervo hereditário antes da conclusão do inventário, sem a necessidade de intervenção do Poder Judiciário);
- Lei nº 14.382/2022 e os Registros Públicos;
- Confrontante e retificação de registro;
- Adjudicação compulsória extrajudicial;
- Cancelamento de venda e compra, dispensa ou não da notificação prévia do 474, Código Civil;
- Lei nº 14.405 de 12/07/2022 – altera número de quórum necessário para promover alterações da convenção condominial e mudança da destinação do empreendimento, fixado no artigo 1351 do Código Civil;
- Registro único;
- Assinatura eletrônica para registro de imóveis;
- Provimento 134/2022 - LGPD – Lei Geral de Proteção de Dados;
- Projeto de Lei nº 4188/2021– Marco Legal das Garantias;
- Código Nacional de Normas – Provimento nº 149/2023 – Conselho Nacional de Justiça (CNJ) – institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial que regulamenta os serviços notariais e de registro;
- Distrato e necessidade de registro do contrato no cartório de imóveis para depois obter a rescisão;
- Cancelamento da alienação fiduciária sem observâncias dos requisitos da Lei 9.514/97 – inadimplemento e constituição em mora;

- Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo – Corregedoria Geral da Justiça – Provimentos nº 04/2023, nº 05/2023, nº 06/2023 e nº 07/2023.
- Tombamento provisório de Pinheiros;
- Lei nº 14.711/23 - Marco Legal das Garantias – concurso de credores, alienação fiduciária (AF) superveniente, extensão da AF, hipoteca extrajudicial, novas atribuições dos notários, *escrow account* e ata notarial de implemento ou frustrações de condições do contrato.

O que esperamos para 2024

Esta VP continuará com o propósito de manter constante conexão entre os mais emblemáticos empresários do setor com a Diretoria do SECOVI-SP, de maneira ativa e incessante, em prol do desenvolvimento do mercado imobiliário, promovendo importantes discussões técnicas e empresariais e desenvolvendo estratégias para a melhor condução de temas sensíveis à atividade da incorporação.

É neste sentido que em 2024 continuaremos acompanhando as diversas legislações relacionadas ao setor que estão sendo discutidas e desenvolvidas junto aos órgãos municipais e entidades diversas. São elas: Revisão do Lei de Zoneamento, PIU Pinheiros, Operação Urbana Consorciada Bairros do Tamanduateí entre outros.

Manteremos também importantes e atuais discussões em nossos encontros mensais, mantendo o alto nível de nossos convidados que trazem visões diversas que muito nos acrescentam.