

### ATA DA REUNIÃO DO GT MERCADO IMOBILIÁRIO

Data: 13 de maio de 2008

Horário: 10h00 às 13h00

Local: ANBID SP  
Av. das Nações Unidas, 8.501 – São Paulo - SP

#### Participantes:

Emilio Carazzai	BANCO PINE
Luis Navarro	ABYARA
Bruno Pagnano Modesto	ABYARA
Antonio Marcio F. Costa	CDHU
Yoshio Marcos Hashimoto	CEF
Arthur Parkinson	SECOVI
Valdery Albuquerque	BANCO FATOR
Fernando Cruz	BFRE – BRAZILIAN SECURITIES
Thomás Tosta de Sá	Coordenador PDMC

O coordenador do grupo, Thomás Tosta de Sá, iniciou a reunião agradecendo a presença de todos e comentando, conforme o email de convocação, os motivos para a constituição do GT.

Emílio Carazzai falou que o programa de habitação de interesse social havia sido desenvolvido desde a época em que estava na presidência da CEF, mas que percebia que o problema necessitava de uma solução de “Engenharia Social”: uma articulação dos diversos setores da sociedade-mercado financeiro, mercado imobiliário, mercado de capitais e diversas esferas do Governo envolvidas no problema.

Fez diversos comentários de porque, desde a criação do BNH, o problema não foi atacado e como questão se agravou com a aceleração do êxodo rural e urbanização desordenada. Falou também da necessidade de modificação da legislação do uso do solo que se encontra no Congresso há mais de 10 anos, além de outras regulamentações a nível estadual e municipal que impedem projetos de habitação de interesse social. Acrescentou ainda que o Governo terá que encarar o problema do subsídio para viabilizar o programa e o Banco Central a questão do direcionamento do crédito (mapa 4).

Mencionou também a importância de se criar a Matrícula Nacional de Imóveis e sugeriu que convidássemos o Ivo Imparato do Banco Mundial para a próxima reunião do GT.

O Luis Navarro da Abyara apresentou a seguir dois projetos de habitação de interesse social para as faixas de renda de 3 a 5 SM que lançaram com enorme sucesso em

Uberaba e Juiz de Fora. Em Uberaba serão 450 casas de 42m a 52m quadrados na faixa de R\$ 40 a 50 mil reais e em Juiz de Fora 1200 casas.

Relatou as pesquisas realizadas para identificar o produto a ser lançado. Ressaltou o conceito contido no artigo do Ruy Schneider.

Antonio Marcio justificou a impossibilidade do Secretário Lair participar da reunião e falou da nova Lei do Estado de São Paulo (Lei 12801/08) que cria o Conselho Estadual de Habitação, o FPHIS – Fundo Paulista de habitação de Interesse Social e o FGH - Fundo Garantidor Habitacional.

O FPHIS destina-se ao repasse de recursos públicos para viabilizar atuações, a serem desenvolvidas de forma descentralizada pelos agentes promotores públicos e privados, visando a produção de HIS.

O FGH, é um instrumento novo, especialmente voltado para o fomento da participação dos agentes promotores e financeiros privados na produção e financiamento de HIS. Esse fundo destina-se a: “prover recursos para garantia de risco e performance; equalizar taxas de juros; conceder aval e apoiar operações de securitização.

Comentou que o Estado de São Paulo já tem uma política de subsídios desde o início da década de 90, praticada com recursos do orçamento do Estado.

Disse que a CDHU administra mais de 300 mil créditos habitacionais e que o Governo do Estado de São Paulo considera um modelo que dá sinais claros de esgotamento, o modelo que tem o agente público como promotor e financiador quase exclusivo de atendimento habitacional para baixa renda.

A CDHU tem atendido, prioritariamente, as faixas da população de 1 a 3 SM de renda mensal. O mercado tem atendido a população com mais de 5 SM de renda. Com isso, a faixa entre 3 e 5 SM de renda fica sem atendimento. Há indícios que essa população esteja deslocando a população de 1 a 3 SM atendida pela CDHU e dessa forma “consumindo” mais subsídios que o necessário.

Na nova lei está definido como prioritário o atendimento às faixas da população de até 5 SM.

Acredita-se que, com o fomento à produção privada via FGH, haverá um incremento significativo da oferta para as faixas de 3 a 5 SM.

Disse ainda que o decreto de regulamentação da Lei 12.801 está em fase final de elaboração pela Secretaria da Habitação

O coordenador explicou que o Wilson Risolia que viria para falar do PIPS não pode viajar para São Paulo e pediu que o Yoshio Hashimoto da CEF fizesse a apresentação.

O Yoshio comentou que o Programa de Incentivo à Implementação de projetos de Interesse Social foi criado pela Lei 10735/03 e posteriormente regulamentados pelo Dec. 5.005/04. O Programa engloba projetos ligados à área de desenvolvimento urbano em infra-estrutura, nos segmentos de saneamento básico, energia elétrica, gás, telecomunicações, rodovias, sistemas de irrigação e drenagem, portos e serviços de transporte em geral, habitação, comércio e serviços. Atualmente, apenas a área de infra-estrutura em habitação está regulamentada.

O recursos do PIPS serão destinados ao financiamento, pelo prazo máximo de 60 meses, de até 30% do valor total do projeto, as instituições financeiras autorizadas a funcionar pelo BC, que utilizarão os recursos para adquirir cotas de FII ou de FIDC.

A diferença entre o custo do financiamento e a taxa SELIC, será equalizada pelo Tesouro, gerando, desta forma uma subvenção econômica.

A Instr.CVM 399 regulamentou a constituição e o funcionamento de fundos em direitos creditórios no âmbito do PIPS, destinados à criação e implementação de núcleos habitacionais providos de serviços públicos básicos, comércio e serviços, que torne acessível a moradia à população de diversas rendas familiares.

A Res.3112/03do BC facultou as instituições financeiras a aplicar o fator de 1,5 ao valor das cotas dos fundos adquiridos no âmbito do PIPS

Comentou a seguir a tentativa não concretizada de lançamento de um fundo dentro desse programa.

O programa continua ativo na CEF.

O Artur Parkinson, que já havia feito diversas intervenções durante a reunião, apresentou quatro pontos críticos para a solução do problema:

- 1) A Matrícula Nacional de Imóveis
- 2) A alteração da Lei de Uso de Solo que se encontra na Câmara e tem como relator o Dep. Fernando Sucre.
- 3) A disponibilização de lastro para securitização
- 4) Seguro de crédito.

Além disso algumas medidas de desburocratização como o registro eletrônico e outras operacionais como o melhor uso das malhas ferroviárias como meio de transporte rápido permitindo que enormes áreas de terras pudessem ser ofertadas para a habitação de interesse social.

O coordenador comentou que o estudo do Sinduscon do RJ distribuído a todos mostrava exatamente a existência de milhões de metros quadrados disponíveis nas proximidades das ferrovias no Rio

O Valdery que também já havia feito diversas intervenções durante a reunião passou a palavra para o Fernando Cruz, pois tinha um compromisso e a reunião se alongara mais do que o previsto.

Dado o avançado da hora e as intervenções anteriormente feitas o Fernando ficou de enviar um “paper” com alguns pontos adicionais.

São Paulo, 19 de maio de 2008

Thomás Tosta de Sá  
Coordenador do Comitê Executivo do  
Plano Diretor do Mercado de Capitais