

ATA DA REUNIÃO DO GT MERCADO IMOBILIÁRIO

Data: 13 de junho de 2008

Horário: 10h00 às 13h00

Local: ANBID RIO
Rua Sete de Setembro, 111 sl. 2102 – Centro – Rio de Janeiro – RJ

Participantes:

Carla Safady Cesar Meireles	VALIA
Carlos Rebello	CVM
Michel Gottlied	BANCO MODAL
Jorge Luiz de Souza Arraes	FUNCEF
Maurício Nascimento	CEHAB
Mauro Guaranys	ARQUITETO
Miguel Antonio Bahury Júnior	CVM
Oscar Couto de Souza Filho	CONSULTOR
Roberto Kauffmann	SINDUSCON RIO
Flávio Arakaki	CEF
Ruy Schneider	CONSELHEIRO DA LIGHT
Sérgio Guimarães	SECRETARIA DE FAZENDA
Suli da Gama Fontaine	CVM
Thomás Tosta de Sá	COORDENADOR

Prezados Senhores,

O coordenador iniciou a reunião agradecendo a presença de todos e fazendo um breve histórico da constituição do GT do Mercado Imobiliário no âmbito do PDMC.

Comentou que da mesma forma que o mercado de capitais passou a ser a maior fonte de financiamento de longo prazo para a expansão das empresas nacionais, superando em quase o triplo os financiamentos do BNDES, espera que o mesmo ocorra com o financiamento do mercado imobiliário.

Comentou a seguir as recomendações feitas pelos participantes do grupo que se reuniu em São Paulo, sumarizado em quatro pontos críticos:

- 1) A importância da implantação da Matrícula Nacional dos Imóveis;
- 2) A alteração da Lei de Parcelamento do Uso do Solo;

3) A disponibilização de lastro para securitização;

4) Seguro de crédito.

O Coordenador comentou a seguir, que havia se reunido com a CVM para verificar se a nova Instrução sobre Fundos Imobiliários, permitiria que esses fundos funcionassem como um instrumento de parceria público privada, em que o Estado (Federal, Estadual ou Municipal), entraria como um cotista subordinado do Fundo integralizando sua parte com terreno e infra-estrutura e o mercado financeira a construção sendo o cotista sênior. Dessa forma, o projeto seria oferecido aos compradores de baixa renda, depois de concluído. A partir daí seriam gerados recebíveis, que passariam a ser ativos do fundo. Os cotistas seniores teriam prioridade no resgate a taxas de mercado. Uma vez vendido todo o empreendimento, o fundo estaria na prática transformado num fundo de recebíveis. O Estado se ressarciria de seu investimento quando fossem cobrados todos os recebíveis, podendo reciclar esses recursos para novos projetos de habitação de interesse social.

Foi conversado também sobre a possibilidade de utilização dos Fundos de Direitos Creditórios, conforme previsto na instrução 399 e dos FIPs.

Comentou ainda que em São Paulo, a Abyara havia apresentado dois projetos de condomínios populares para a faixa de renda de 3 a 5 SM e que deveria ser apresentado pela CR2 na reunião de hoje, um projeto em Nova Iguaçu com as mesmas características, mas infelizmente o Rogério Furtado cancelou sua presença a última hora.

Esses projetos mostram que algumas das 21 empresas do setor imobiliário que abriram o capital nos últimos dois anos, já se interessavam pelo segmento.

Pedi a seguir que cada participante se apresentasse brevemente.

O Carlos Rebello, Superintendente de Investidores Institucionais da CVM, relatou que a instrução 205 dos Fundos Imobiliários, depois de ser submetida à audiência pública achava-se em fase final para apresentação ao Colegiado. Comentou que achava que a nova instrução serviria para a finalidade de pré-financiar os projetos imobiliários, pois permitiria a integralização com bens, terrenos e obras de infra-estrutura, e poderia ter cotas subordinadas. Pediu, a seguir, que o representante da Caixa expusesse o projeto do Fundo de Direitos Creditórios.

O Flavio Arakaki da Caixa relatou a experiência de estruturação de um FIDIC para a construção de habitações para funcionários da prefeitura de São Paulo. Contou que o fundo foi totalmente subscrito por investidores mas não foi dada continuidade em virtude de os recebíveis do projeto não terem sido originados

O Mauro Guaranis do Instituto de Arquitetos do Brasil, relatou seu trabalho na favela da Rocinha, em conjunto com as associações de moradores de São Conrado, Gávea e da própria Rocinha.

A seguir a Carla, da Valia, fez sua breve apresentação, dizendo que era Gerente de Investimentos Imobiliários da Fundação Vale do Rio Doce de Seguridade Social - Valia e que atualmente estava como Coordenadora da Comissão de Investimentos Imobiliários da ABRAPP - AH DOC da Comissão Técnica de Investimentos e por isso fora indicada para acompanhar os estudos do grupo de trabalho e avaliar as propostas e veículos de investimentos que seriam apresentados.

O Mauricio Nascimento, vice-presidente da CEHAB, disse achar muito oportuna a reunião, pois a CEHAB vinha realizando um grande trabalho de cadastramento de potenciais interessados nessas habitações. O Coordenador ficou de agendar outra reunião com o Mauricio para discutirem uma estratégia de colaboração.

Oscar fez breve relato de sua experiência anterior nos mercados de capitais e de shopping centers, comentando que permanece como consultor no setor, mas que recentemente vinha desenvolvendo projetos de autoconstrução para comunidades carentes com base nas experiências de alguns países vizinhos da América do Sul, em particular projetos de autoconstrução com tecnologia do bambu na Colômbia."

O Miguel Bahury, Superintendente da CVM, fez uma apresentação sobre os CEPACs que se encontra anexada. Observou que com exceção da prefeitura de São Paulo esse instrumento, que não se enquadra como dívida e portanto não onera os orçamentos das prefeituras, poderia ser muito mais utilizado para realização de obras.

O Suli, assessor da diretoria da CVM, comentou também sobre o uso dos instrumentos regulamentados pela CVM para o financiamento das habitações de interesse social.

O Jorge Arraes, diretor da Funcef, também comentou do interesse por esse tipo de financiamento, dizendo que deveria se obter uma alteração na Resolução que regula as aplicações dos fundos para que pudessem atuar como incorporadores.

O Michael do Banco Modal falou a seguir.

O Ruy Schneider autor do artigo "Habitação Social: Constituir Lares e Não construir casas" ressaltou que muito embora fosse do conselho da Light e ter certeza que esse é um assunto de maior interesse dela, não estava participando nessa condição. Relatou também sua experiência nos mercados de capitais e imobiliário.

O Sérgio Guimarães Ferreira, Subsecretário de Assuntos Econômicos, também comentou a oportunidade da discussão do tema e que gostaria de discutir mais detalhadamente o assunto. Sugeriu que convidássemos um advogado especialista para participar do grupo. Mencionou o nome de um professor da UFRJ. O Coordenador ficou de agendar uma reunião com os dois.

Plano Diretor

Mercado de Capitais

O Roberto Kauffmann, presidente do SINDUSCON-RJ, depois de dizer que a FIRJAN tem o maior interesse no assunto, também apresentou o estudo que foi distribuído a todos, relatando, inclusive, sua visita ao México em missão do governo (esse relatório também foi distribuído ao Grupo). Comentou também as propostas que levou ao Planalto (documento anexado) e que seria importante envolver o Ministro das Cidades.

O Coordenador encerrou a reunião agradecendo a todos, inclusive, ao Joaquim Levy que não tendo podido comparecer por estar fora do país se empenhou para que as Secretarias da Fazenda e de Habitação participassem e disse que após os contatos que faria com o Mauricio Nascimento e o Sergio Guimarães, agendaria nova reunião do Grupo.

Atenciosamente

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