

Senhor Superintendente,

FUNDO CONSTITUCIONAL DE FINANCIAMENTO DO CENTRO-OESTE (FCO) – PROPOSTA DE PROGRAMAÇÃO PARA 2020 - Cumprimentando-o cordialmente, referindo-nos ao ofício nº 1155/2019–Condell/Sudeco, de 19.06.2019, e a Resolução Condell/Sudeco nº 83, de 14.12.2019, publicada no DOU de 17.12.2018, apresentamos estudo técnico para fundamentar a decisão do Conselho Deliberativo do Desenvolvimento do Centro-Oeste (Condell/Sudeco) quanto a permanência ou interrupção do financiamento de unidades construídas ou em construção com recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste (FCO).

2. Desde a aprovação do referido financiamento pelo Conselho Deliberativo – Condell, o Banco do Brasil, enquanto gestor do Fundo, tem envidado esforços para a sua implementação, inclusive, como a contratação de operações da espécie, em fase de “piloto”. Ocorre que ao longo dessa experiência, identificaram-se limitadores que levaram o Banco do Brasil, por meio de seu corpo técnico, a propor interrupção do financiamento de imóveis com recursos do FCO.

3. Primeiramente há de se ponderar que, o incremento de operações que tenham como objeto o financiamento de imóveis, cujo perfil conta com prazos mais alongados, tanto de carência como de reposição do capital, pode impactar diretamente a projeção de retorno dos valores para reinvestir no Fundo, comprometendo o fluxo de desembolsos futuros, provocando assim, maior “imobilização” da carteira, já que o retorno dos recursos é a principal fonte de sustentação do FCO.

4. Tal movimento iria de encontro aos direcionamentos aprovados na 12ª Reunião Ordinária do Condell/Sudeco, realizada em 16.09.2019, com o objetivo de revisar a Programação do FCO para 2019, para fazer frente ao cenário de escassez de recursos, diante do aumento da demanda. Medidas adotadas, como a redução da assistência máxima e do teto de financiamento objetivam a desconcentração do crédito e o atendimento a universo maior de beneficiários. Por outro lado, considerando que a necessidade de capital de giro é um dos principais entraves à saúde financeira das empresas, o Condell/Sudeco decidiu pela ampliação do limite de capital de giro dissociado para empreendedores individuais e microempresas, que são o público alvo dos Fundos Constitucionais e os maiores responsáveis pela geração de renda e a criação e manutenção dos postos de trabalho.

À Sua Senhoria, o Senhor
Nelson Fraga Vieira Filho
Superintendente

Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste - Sudeco
SBN, Quadra 1, Bloco F, Edifício Palácio da Agricultura, 20º Andar
70.040-908 Brasília (DF)



5. Assim, disponibilizar recursos para financiamento de imóveis, cujo ticket médio é maior e os prazos mais alongados, significaria concentrar mais o crédito, não contribuindo para a pulverização e atendimento à maior público, que são diretrizes e prioridades a serem perseguidas para o Fundo Constitucional de Financiamento do Centro Oeste.

6. A performance do Fundo poderia ser impactada neste sentido. Um dos indicadores do FCO é o "índice de desconcentração de crédito", cuja meta de ticket é atingir R\$ 130 mil. A média entre os anos de 2016 a 2018 alcançou R\$ 182 mil. Incluindo operação de financiamento de imóveis, esta média seria aumentada, uma vez que haveria elevação do valor da operação. A título de informação, o valor médio das operações do "piloto" desenvolvido pelo Banco atingiu aproximadamente R\$ 892 mil.

7. A aquisição de imóveis, em que pese a redução de gastos operacionais decorrentes das despesas de aluguel, não influencia diretamente na geração de caixa das empresas, ao contrário do financiamento de bens relacionados à atividade produtiva, como máquinas e equipamentos, sendo que tais itens continuariam passíveis de apoio financeiro no Programa de FCO Empresarial, na Programação de 2020. Assim, em outras palavras, o montante a ser investido para pagamento de um financiamento de imóvel poder-se-ia ser investido para outro fim.

8. De se registrar também que o financiamento de imóveis ocasiona elevação no ativo permanente das empresas, e conseqüentemente o índice de imobilização dos ativos, comprometendo os recursos que seriam destinados ao ativo circulante (caixa, títulos a receber, estoque, etc.), implicando na necessidade de capitais de terceiros para financiar o giro da empresa. Referida configuração poderia impactar significativamente o desempenho dos negócios, principalmente para o público de micro e pequenas empresas.

9. Ainda caberia alertar que a capacidade de pagamento da empresa seria influenciada por longo período, podendo comprometer a obtenção de empréstimos de curto prazo, como o capital de giro, em razão do endividamento da empresa.

10. Ademais, operações da espécie também se apresentam mais complexas no que tange à sua contratação, pois dada a característica do item financiado, se revestem de exigências e certificações das mais variadas, o que ocasionará ampliação adicional significativa do prazo de atendimento ao tomador, em média de no mínimo 90 dias. A título de exemplificação, pode-se indicar etapas que seriam incluídas no processo: avaliação do imóvel, fiscalizações e registro cartorário, que neste caso, demanda mais tempo para efetivação, se comparado a máquinas e equipamentos, por exemplo. Lembrando que negócios ao amparo do FCO, por si só, já pressupõe o cumprimento de série de requisitos legais a serem cumpridos por se tratar de recursos públicos.

11. Nesse sentido, outra medida para verificação do desempenho do Fundo, o "índice de celeridade na análise das propostas" seria influenciado com o aumento do prazo para contratação de operações. Referido índice alcança atualmente prazo médio de contratação de 35 dias. Avaliação do imóvel e registro cartorário, dentre outros procedimentos a serem observados, podem ampliar no mínimo 180 dias o processo de contratação a depender da complexidade do negócio, elevando o prazo para até 215 dias em operações para financiamento de imóveis.



12. Outro aspecto importante a ser considerado refere-se aos riscos de exposição do FCO num cenário em que haja mudança de “existência de recursos” para “indisponibilidade destes mesmos recursos”, situação factível de ocorrer principalmente porque aqueles estão cada vez mais escassos frente ao aumento da demanda. Tendo em conta que o processo de formalização de operações com o item financiável imóvel demanda mais tempo do que os demais negócios, como já demonstrado, estariam ampliados os riscos do tomador exigir que o Fundo honre o desembolso de recursos, caso já esteja, por exemplo, com o instrumento contratual assinado em registro cartorário. Mesmo que haja previsibilidade contratual de que a liberação dos valores depende de existência de recursos, ter-se-ia potencializada a possibilidade do tomador acionar judicialmente o FCO, vez que o objeto do financiamento (imóvel) é de valor expressivo.

13. O risco no caso de financiamento de demais bens no citado cenário, como máquinas e equipamentos é mitigado, pois se trata de itens em que é mais fácil negociar eventual protelação para se formalizar o financiamento, se comparado com um imóvel, cuja expectativa da concretização do negócio é maior.

14. Diante do exposto, com o propósito de proporcionar soluções financeiras às micro e pequenas empresas que melhor se adequem às suas necessidades, e considerando que o financiamento para aquisição de imóveis não se apresenta adequado às finalidades nobres dos Fundos Constitucionais de Financiamento, submetemos para apreciação do Condol/Sudeco proposta no sentido de restringir o financiamento de unidades construídas ou em construção com recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste – FCO.

15. Esclarecemos que a presente proposta não afeta os financiamentos para implantação, modernização, reforma e expansão de empreendimentos já existentes, bem como aqueles nos quais o imóvel já seja de propriedade da empresa.

16. Colocamo-nos à disposição para esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,



Emmanoel Schmidt Rondon
Gerente Executivo