



SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO CENTRO-OESTE

**PARECER CONDEL SUDECO N.º 13/2017**

ASSUNTO:	Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste (FCO) - Alteração da Programação do FCO para 2017
	terrenos para localização ou realocação de empreendimentos e unidades construídas ou em construção

## I. RELATÓRIO

1. Conforme previsto no art. 13 da Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989, a administração do Fundo Constitucional de Desenvolvimento do Centro-Oeste - FCO é distinta e autônoma, exercida pelo Conselho Deliberativo da Superintendência de Desenvolvimento do Centro-Oeste - Sudeco; pelo Ministério da Integração Nacional e pelo Banco do Brasil S.A.

2. Entres as competências do Conselho Deliberativo de Desenvolvimento de Centro-Oeste - Condel/Sudeco, previstas no art. 14 da Lei supracitada, estão: estabelecer, anualmente, as diretrizes, prioridades e programas de financiamento do FCO, em consonância com planos regionais de desenvolvimento; bem como, aprovar, anualmente, o programa de financiamento do Fundo para o exercício seguinte.

3. Cabe ao Banco do Brasil S.A., segundo o § 2º do art. 15 da mesma Lei, encaminhar a proposta da programação de financiamento, para o exercício seguinte, até 30 de setembro, de cada ano, ao Ministério da Integração Nacional e à Sudeco para análise, a qual subsidiará as decisões do Condel/Sudeco acerca da aprovação dos programas. E também compete a essa instituição financeira aplicar os recursos do Fundos e implementar a política de concessão de crédito de acordo com os programas aprovados pelo respectivo Conselho Deliberativo; assim como analisar as propostas em seus múltiplos aspectos, inclusive quanto à viabilidade econômica e financeira do empreendimento, para, com base no resultado dessa análise, enquadrar as propostas nas faixas de encargos e deferir créditos.

## II. FUNDAMENTAÇÃO

4. A Programação do FCO para 2012 foi pela Resolução Condel/Sudeco nº. 439, de 08.12.2012, a qual incluiu na alínea "d" do subitem 2.1 (Itens Não Financiáveis) - item 2 (Restrições) - Título III (Condições Gerais de Financiamento), a permissão de financiamento de terrenos para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas - MPE, a critério dos Conselhos de Desenvolvimento Estadual - CDE, e estendeu esta previsão para unidades já construídas ou em construção nos segmentos industrial e de turismo (meios de hospedagem) para pequenas-médias, médias e grandes. Essa proposta de alteração foi uma solicitação da Confederação Nacional das Microempresas e Empresas de Pequeno Porte - COMICRO, por meio do Ofício nº. 59, de 18.10.2011, justificando-se pelas dificuldades encontradas de financiamento para aquisição de imóveis através dos bancos oficiais para as microempresas e empresas de pequeno porte, possibilitando maior dinamismo na economia com a inclusão social.

5. Entretanto, desde 2014, alguns solicitantes de recursos do fundo vem postulando, por meio dos canais da Ouvidora do FCO/Sudeco, que o Banco do Brasil não está implementando a operação prevista na programação. Em resposta a Instituição financeira alegou:

**a)** " o sistema tecnológico desenvolvido para o acolhimento e contratação de operações de financiamento de imóveis com recursos do FCO, objeto de teste piloto realizado em diversas agências do BB, não se mostrou viável como solução corporativa. Desta forma, fez-se necessária a construção de uma nova ferramenta tecnológica, que ainda está em fase de desenvolvimento, sem definição de prazo de conclusão".

**b)** " Em atenção a solicitação dessa Sudeco, registramos que, segundo informações obtidas junto a Diretoria Soluções de Atacado, o sistema tecnológico desenvolvido para o acolhimento e contratação de operações de financiamento de imóveis com recursos do FCO, encontra-se em fase final de desenvolvimento. A previsão é que esteja apto para acolhimento de propostas a partir do segundo semestre de 2016. "

6. Diante disso, o Ministério da Integração Nacional (MI), por meio de sua Secretaria de Fundos Regionais e Incentivos Fiscais (SFRI), encaminhou, ao Vice-Presidente de Governo do Banco do Brasil S.A. o Ofício nº 611/2016/SFRI/DPNA/CGPA (SFRI), de 14.10.2016, solicitando o início das operações de financiamento para aquisição de imóveis para localização e realocação das Micro e Pequenas Empresas (MPE's).

7. Nesse documento, a SFRI/MI cita os apontamentos feitos às diversas ouvidorias e menciona o Ofício da Diretoria Soluções Atacado - 2015/00003, de 29.12.2014, encaminhado pelo Banco ao MI, no qual contêm as justificativas pela a quais não foram acatadas as propostas de financiamento para aquisição desses imóveis em 2014: **1)** a exigência documental extensa; **2)** dificuldade de aceitação do vendedor em comparecer como interveniente garante na operação; **3)** elevado custo cartorário e **4)** sistema do banco utilizado para contratação e condução das propostas mostrou-se inadequado ao processo de financiamento. Para solucionar o problema, o BB solicita apoio do Ministério, no sentido de conceder prazo de até um ano para adequar as normas internas do processo de contratação e condução das propostas, para revisão do sistema operacional de aquisição de imóveis com amparo do FCO, dispondo-se a acolher as novas propostas de financiamento a partir de janeiro de 2016. Adicionalmente, o Banco Administrador, por meio do Ofício da Diretoria de Governo/Genef/Dinef II - 2015/00065, de 16.01.2015, ratificou as dificuldades de acolhimento das propostas e corroborou o prazo estabelecido para o início dessas contratações para janeiro de 2016.

8. Por conseguinte, o Ministério solicitou que o Banco informasse as soluções adotadas para viabilizar o início desses financiamentos, assim como encaminhou, à Consultoria Jurídica junto ao MI da Advocacia Geral da União, a Nota Técnica nº 17/SFRI/DPNA/CGPN de 11.04.2017, elaborada em virtude de reclamações apresentadas pelo pequenos produtores rurais, empresários, representantes dos Governos Estaduais, entidades de classe, entre outros, em relação aos Bancos Administradores dos Fundos Constitucionais de Financiamento não acatarem as propostas de financiamento para esse fim.

9. Em sua Nota Técnica, o MI relata que as solicitações referem-se, inclusive, às linhas de créditos constantes nos programas de financiamento aprovados pelos Conselhos Deliberativos, bem como entende que o Banco deve fazer as análises, não havendo margem de discricionariedade. Ou seja, a discricionariedade conferida pela Lei às instituições financeiras está na possibilidade de estas deferirem ou indeferirem as propostas, porém não reside na decisão de analisar, ou não, o conteúdo dos pleitos apresentados. A Consultoria Jurídica ressalta por meio Nota nº. 00085/2017/CONJUR-MIN/CGU/AGU de 24.04.2017:

*1. Consoante se depreende da Nota Técnica 17 (Doc. 0504204), exarada no âmbito do Departamento de Prospecção, Normas e Análise dos Fundos, a celeuma cinge-se a questionamento acerca da legitimidade atinente à recusa, por parte do agente operador, em analisar o pleito inicial apresentado por quem pretende obter o financiamento.*

*2. A Constituição Federal assim dispôs em seu artigo 159, inciso I, alínea "c":*

*Art. 159. A União entregará: (Vide Emenda Constitucional nº 55, de 2007)*

*I - do produto da arrecadação dos impostos sobre renda e proventos de qualquer natureza e sobre produtos industrializados, 49% (quarenta e nove por cento), na seguinte forma: (Redação dada pela Emenda Constitucional nº 84, de 2014)*

*(...)*

*c) três por cento, para aplicação em programas de financiamento ao setor produtivo das Regiões Norte, Nordeste e Centro-Oeste, através de suas instituições financeiras de caráter regional, de acordo com os planos regionais de desenvolvimento, ficando*

*assegurada ao semi-árido do Nordeste a metade dos recursos destinados à Região, na forma que a lei estabelecer;*

*3. Por sua vez, a Lei nº 7.827, de 27 de setembro de 1989, ao regulamentar o supracitado dispositivo, criou os Fundos Constitucionais de Financiamento do Centro-Oeste (FCO), do Nordeste (FNE) e do Norte (FNO), com o objetivo de contribuir para o desenvolvimento econômico e social das Regiões Centro-Oeste, Nordeste e Norte, por meio das instituições financeiras federais de caráter regional, mediante a execução de programas de financiamento aos setores produtivos.*

*4. Destarte, da expressa dicção normativa decorre seu escopo, qual seja, fomentar o setor produtivo por intermédio do manejo dos recursos dos Fundos Constitucionais, se caracterizando, portanto, como atentatória ao próprio programa constitucional qualquer recusa prévia pelos agentes operadores, vez que, partindo deste modus operandi, sequer se aferirá a possibilidade de enquadramento do projeto do proponente aos programas dos Fundos Constitucionais de Financiamento.*

*5. Contudo, ressalte-se que tal ponderação não enseja a formação de raciocínio quanto a consubstanciação de direito subjetivo ao financiamento, posto que o exame e o consequente enquadramento, assim como os demais consectários legais, do projeto às áreas e setores a serem beneficiados com a multicitada linha de financiamento ficam a cargo, por opção normativa, dos bancos operadores.*

*6. São essas as considerações que reputamos necessárias, as quais são colocadas com o devido respeito e por dever de ofício, com a expectativa da compreensão por parte do órgão demandante.*

10. Cumpre informar que, no dia 07.04.2017, foi realizada a 7ª Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo do Desenvolvimento do Centro-Oeste (Condel/Sudeco), cuja matéria voltou a ser discutida pelo Presidente da Sessão, Exmo. Sr. Ministro Helder Barbalho, esclarecendo que o financiamento de imóveis com recurso do FCO não está sendo acatado pelo Banco Administrador. Informou ainda, que essa pauta foi proposta pelo Estado de Goiás na 6ª reunião do CONDEL, realizada em 07.12.2016, com a finalidade de viabilizar o financiamento para o início de 2017, cujo problema persiste sem uma previsão efetiva para seu cumprimento.

11. Isso posto, o BB, esclareceu que, até aquele momento, não conseguiu realizar todos os procedimentos necessários à execução do crédito imobiliário e que tal solução vem sendo estudada, contudo comprometeu-se a cumprir a demanda com a maior brevidade possível. O Presidente do Condel solicitou a formalização de um prazo para a efetivação desses financiamentos.

12. À vista disso, o Banco Administrador encaminhou a esta Secretaria-Executiva o Ofício nº. 005697, de 18.08.2017, em que justifica a não realização da operação, e propõe alteração da Programação do FCO para 2017, por meio da inclusão da restrição de financiamento de terrenos para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas - MPE, bem como estender tal restrição às unidades já construídas ou em construção nos segmentos industrial e de turismo (meios de hospedagem) para pequenas-médias, médias e grandes, com as seguintes justificativas:

*a) **Geração de Caixa** - 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;*

*b) **Imobilização** - Quanto maior a aplicação do patrimônio em ativo permanente (imobilização), menor será o investimento no ativo circulante (caixa, títulos a receber, estoques etc.), implicando na necessidade de capitais de terceiros para financiar o giro da empresa;*

*c) **Capacidade de Pagamento** - A capacidade de pagamento será influenciada por diversos períodos, comprometendo a obtenção de empréstimos de curto prazo, como capital de giro, em razão de o endividamento da empresa ser consultado pelas instituições financeiras junto ao Sistema de Informações de Crédito do Banco Central - SCRD) **Custo de Contratação** - Os custos de contratação de operação de financiamento de imóveis são maiores do que os das operações convencionais, por envolver despesas com avaliação do imóvel e taxas cartorárias pela emissão de certidões e registros;*

*e) **Prazo de Análise** - A análise de financiamento de imóvel é mais complexa,*

*envolvendo, entre outros aspectos, a titularidade e avaliação do bem, licenças de órgãos governamentais, adequação do imóvel à atividade da empresa etc.;*

**f) Mortalidade das Empresas versus Prazo de Financiamento** - De acordo com o Sebrae a taxa de mortalidade das empresas com até dois é de 23,4%. Esse indicador apresenta-se como restritivo à concessão de crédito de longo prazo, considerando o prazo de financiamento para aquisição de imóveis do FCO, que poder chegar a até 20 anos; e

**g) Flexibilidade** - A aquisição de imóvel, ao contrário do aluguel, não permite a flexibilidade para a empresa se mudar, no caso de o local escolhido não se apresentar como comercialmente viável.

### **Proposta de Alteração BB:**

<b>TEXTO ATUAL</b>	<b>TEXTO PROPOSTO</b>
<p><b>Título III - Condições Gerais de Financiamento</b> 2 - RESTRIÇÕES 2.1 - ITENS NÃO FINANCIÁVEIS: não constitui objetivo do FCO financiar: [...] d) aquisição de: I. terras e terrenos, exceto terrenos para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas, a critério dos CDE; [...] III. unidades já construídas ou em construção, exceto: 1) para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas; 2) nos segmentos industrial e de turismo (meio de hospedagem), para pequeno-médias, médias e grandes empresas, desde que: 2.1) o empreendimento esteja desativado há mais de 180 dias; 2.2) o projeto não tenha sido financiado anteriormente; 2.3) o financiamento não se caracterize como recuperação de capital; 2.4) seja o projeto considerado prioritário e de relevante interesse para o desenvolvimento da região em que está localizado; e 2.5) seja subtraído do preço final dos bens a serem adquiridos o valor relativo ao terreno onde se localiza o empreendimento.</p>	<p><b>Título III - Condições Gerais de Financiamento</b> 2. Restrições 2.1 - ITENS NÃO FINANCIÁVEIS: não constitui objetivo do FCO financiar: [...] d) aquisição de: I. terras e terrenos, <del>exceto terrenos para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas, a critério dos CDE;</del> [...] III. unidades já construídas ou em construção, exceto: <del>1) para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas;</del> <del>2) nos segmentos industrial e de turismo (meio de hospedagem), para pequeno-médias, médias e grandes empresas, desde que:</del> <del>2.1) o empreendimento esteja desativado há mais de 180 dias;</del> <del>2.2) o projeto não tenha sido financiado anteriormente;</del> <del>2.3) o financiamento não se caracterize como recuperação de capital;</del> <del>2.4) seja o projeto considerado prioritário e de relevante interesse para o desenvolvimento da região em que está localizado; e</del> <del>2.5) seja subtraído do preço final dos bens a serem adquiridos o valor relativo ao terreno onde se localiza o empreendimento.</del></p>
<b>TEXTO ATUAL</b>	<b>TEXTO PROPOSTO</b>
<p><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b> <b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b> <b>Capítulo 1 – Linha de Financiamento de Desenvolvimento Industrial para MPE</b> 4. PRAZO: a) Investimento: até 36 meses, incluído o período de carência de até 3 meses, para EI; e até 12 anos, incluído o período de carência de até 3 anos e, no caso de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos, para demais portes;</p>	<p><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b> <b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b> <b>Capítulo 1 – Linha de Financiamento de Desenvolvimento Industrial para MPE</b> 4. PRAZO: a) Investimento: até 36 meses, incluído o período de carência de até 3 meses, para EI; e até 12 anos, incluído o período de carência de até 3 anos <del>e, no caso de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos;</del> para demais portes;</p>
<b>TEXTO ATUAL</b>	<b>TEXTO PROPOSTO</b>
<p><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b> <b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b></p>	<p><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b> <b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b></p>

<p align="center"><b>Capítulo 2 – Linha de Financiamento de Infraestrutura Econômica para MPE</b></p> <p>4. PRAZO: a) investimento e capital de giro associado: até 15 anos, incluído o período de carência de até 5 anos e, no caso de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos;</p> <p align="center"><b>TEXTO ATUAL</b></p>	<p align="center"><b>Capítulo 2 – Linha de Financiamento de Infraestrutura Econômica para MPE</b></p> <p>4. PRAZO: a) investimento e capital de giro associado: até 15 anos, incluído o período de carência de até 5 anos e, <del>no caso de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos;</del></p> <p align="center"><b>TEXTO PROPOSTO</b></p>
<p align="center"><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b></p> <p align="center"><b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b></p> <p align="center"><b>Capítulo 3 – Linha de Financiamento de Desenvolvimento do Turismo Regional para MPE</b></p> <p>4. PRAZO: a) investimento e capital de giro associado: até 36 meses, incluído o período de carência de até 3 meses, para EI; e até 12 anos, incluído o período de carência de até 3 anos e, no caso de meios de hospedagem e de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos, para demais portes;</p> <p align="center"><b>TEXTO ATUAL</b></p>	<p align="center"><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b></p> <p align="center"><b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b></p> <p align="center"><b>Capítulo 3 – Linha de Financiamento de Desenvolvimento do Turismo Regional para MPE</b></p> <p>4. PRAZO: a) investimento e capital de giro associado: até 36 meses, incluído o período de carência de até 3 meses, para EI; e até 12 anos, incluído o período de carência de até 3 anos e, <del>no caso de meios de hospedagem e de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos;</del> para demais portes;</p> <p align="center"><b>TEXTO PROPOSTO</b></p>
<p align="center"><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b></p> <p align="center"><b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b></p> <p align="center"><b>Capítulo 4 - Linha de Financiamento de Desenvolvimento dos Setores Comercial e de Serviços para MPE</b></p> <p>4. PRAZO: a) investimento e capital de giro associado: até 36 meses, incluído o período de carência de até 3 meses, para EI; e até 12 anos. Incluído o período de carência de até 3 anos e, no caso de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos, para demais portes;</p> <p align="center"><b>TEXTO ATUAL</b></p>	<p align="center"><b>Título IV – Programa do FCO Empresarial de Apoio ao EI e as MPE</b></p> <p align="center"><b>Subtítulo II – Linhas de Financiamento</b></p> <p align="center"><b>Capítulo 4 - Linha de Financiamento de Desenvolvimento dos Setores Comercial e de Serviços para MPE</b></p> <p>4. PRAZO: a) investimento e capital de giro associado: até 36 meses, incluído o período de carência de até 3 meses, para EI; e até 12 anos. Incluído o período de carência de até 3 anos e, <del>no caso de aquisição de imóveis para localização ou realocação de empreendimentos, até 20 anos, incluído o período de carência de até 5 anos;</del> para demais portes;</p> <p align="center"><b>TEXTO PROPOSTO</b></p>

13. Destarte, a matéria foi submetida previamente à consideração e deliberação dos representantes do Comitê Técnico Condel/Sudeco em sua 9ª Reunião, realizada nas dependências da Sudeco, no dia 13.09.2017, onde alguns representantes (Goiás, MTur, Fecomércio) não concordaram com a proposta apresentada. Entretanto, o Banco do Brasil S.A., autor da matéria, optou pela sua manutenção para deliberação na 8ª Reunião ordinária do Condel/Sudeco, a ser realizada no dia 25.09.2017.

### III. CONCLUSÃO

14. À vista do exposto, submeto à consideração e deliberação deste Conselho Deliberativo do Desenvolvimento do Centro-Oeste (Condel/Sudeco), proposta formulada pelo Banco do Brasil S.A., com o objetivo de incluir a restrição de financiamento de terrenos para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas - MPE, bem como estender tal restrição às unidades já construídas ou em construção nos segmentos industrial e de turismo (meios de hospedagem) para pequenas-médias, médias e grandes empresas.

Brasília (DF), 18 de setembro de 2017.

**ANTÔNIO CARLOS NANTES DE OLIVEIRA**

Superintendente da SUDECO

Secretário-Executivo do CONDEL/SUDECO



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Carlos Nantes de Oliveira, Superintendente**, em 21/09/2017, às 17:35, conforme Decreto N.º 8.539 de 08/10/2015 e Decreto N.º 8.277 27/06/2014 da Presidência da República.



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site <http://bit.ly/292Spi1>, informando o código verificador **0051197** e o código CRC **3DA69A85**.

Referência: Processo nº 59800.002488/2017-93

SEI nº 0051197