

**SUPERINTENDÊNCIA DO DESENVOLVIMENTO DO CENTRO-OESTE**

SBN Quadra 1, Lote 30, Bloco F, 18º andar, Ed. Palácio da Agricultura - Bairro Asa Norte, Brasília/DF, CEP 70040-908

Telefone: (61) 3251-8503 e Fax: n/a - <http://www.sudeco.gov.br>**Ofício nº 2053/2017/CFCO/CGGFPI/DIPGF - SUDECO**

Brasília, 30 de outubro de 2017.

A Sua Senhoria o Senhor

JAIME ELIAS VERRUCK

Secretário de Estado de Meio Ambiente, Desenvolvimento Econômico, Produção e Agricultura Familiar - SEMAGRO

Governo do Estado de Mato Grosso do Sul

Av. Desembargador José Nunes da Cunha, Parque dos Poderes, Bloco 12

79.031-310 Campo Grande - MS

Assunto: Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste (FCO) – Financiamento de Imóveis

- Consulta aos Conselhos de Desenvolvimento do Estado (CDEs/FCO)

Senhor Secretário,

1. Consoante deliberação ocorrida por ocasião da 8ª Reunião Ordinária do Conselho Deliberativo da Superintendência do Desenvolvimento do Centro-Oeste (Condel/Sudeco), a Secretaria-Executiva do Conselho realizou reunião no dia 25.10.2017, em Brasília (DF), com representantes do Ministério da Integração Nacional, Banco do Brasil S.A., Governos Estaduais da região Centro-Oeste e demais envolvidos, em que discutiu-se sobre o financiamento de terra e terrenos e unidades construídas ou em construção para localização ou realocação de empreendimentos de micro e pequenas empresas com recursos do Fundo Constitucional de Financiamento do Centro-Oeste (FCO).

2. Em razão disso, a Sudeco ficou responsável por consultar a entidade de classe representante da micro e pequena empresa em cada UF, por meio dos Conselhos de Desenvolvimento do Estado (CDEs/FCO), a respeito da manutenção ou retirada desse item financiável da Programação Anual de Financiamento do FCO para 2018.

3. Cumpre informar que o Banco Administrador do Fundo, sugeriu a retirada desse tipo de financiamento após análises das suas áreas técnicas e considerando as características do financiamento de imóvel, evidenciado, entre outros, os seguintes aspectos relacionados à aquisição de imóvel por parte das micros e pequenas empresas:

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 - SCR*

d) **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 anos de existência 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.*

4. Diante do exposto, solicitamos resposta com a maior celeridade possível, pois o assunto será submetido à deliberação do próximo Comitê Técnico do Condel/Sudeco, previsto para acontecer no final do mês de novembro.

5. Ficamos à disposição para quaisquer esclarecimentos por meio dos telefones (61) 3251-8667 e 3251-8676.

Atenciosamente,

Antônio Carlos Nantes de Oliveira
Superintendente



Documento assinado eletronicamente por **Antonio Carlos Nantes de Oliveira, Superintendente**, em 31/10/2017, às 14:19, 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 **0057254** e o código CRC **CE739AB4**.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 59800.002488/2017-93

SEI nº 0057254