



CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, GESTORA DO FI-FGTS, QUER MAIS TRANSPARÊNCIA, MELHOR GOVERNANÇA E EQUIDADE DE CONDIÇÕES ENTRE OS INVESTIDORES DO FUNDO

FI-FGTS + FORTE SERÁ LEVADO AO CONSELHO CURADOR DO FGTS E A PREVISÃO É QUE VOLTE A INVESTIR EM NOVOS PROJETOS JÁ NO INÍCIO DE 2019

CAIXA



Apesar de o Brasil precisar de investimentos em áreas como saneamento, aeroportos, rodovias e energia, que resultariam na geração imediata de emprego e renda e, conseqüentemente, melhoraria o desempenho da economia nacional, o Fundo de Investimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FI-FGTS) mantém em caixa cerca de R\$ 7 bilhões que não estão sendo aplicados. Como solução, a Caixa Econômica Federal, gestora do Fundo de Investimento, levará ao Conselho Curador do FGTS a proposta de um novo modelo de financiamento, o Programa FI-FGTS + FORTE. A ideia é que ele melhore a transparência e a governança do FI-FGTS, além de dar equidade de condições entre os investidores do Fundo. Se aprovada, a expectativa é de que o Fundo já inicie 2019 realizando novos investimentos por meio do novo padrão.

Em entrevista exclusiva ao **CBIC Mais**, o vice-presidente Interino de Administração e Gestão de Ativos de Terceiros da Caixa Econômica Federal, Flávio Arakaki, detalha o novo programa. Segundo Arakaki, ao propiciar maior transparência e reduzir a singularidade do processo, o monitoramento pelos órgãos de controle e pela sociedade será mais eficiente e mais tempestivo.

Confira a entrevista a seguir:

CBIC MAIS: Quais as vantagens do novo modelo de seleção prévia de propostas para recebimento dos recursos do FI-FGTS proposto pela Caixa Econômica Federal?

Flávio Arakaki: O programa FI-FGTS + FORTE, que engloba a mudança no processo de seleção e investimento, apresenta diversas vantagens. No âmbito do cotista, representado pelo FGTS e seus comitês, o modelo, por tornar a carteira de ativos do FI-FGTS mais líquida, aumentará a capacidade de reciclagem do portfólio pela CAIXA, demandando menos aportes futuros por parte do FGTS. Também espera-se um maior foco dos órgãos de governança na definição de macro alocação, o que pode aumentar, conforme a situação macroeconômica, a flexibilidade do Fundo de Garantia de direcionar maior investimento a determinado setor, permitindo manter o papel do FGTS de apoio a setores cruciais, como saneamento.

O programa também gerará benefícios amplos como maior eficiência na alocação de recursos, aumentando o volume de investimento anual e reduzindo o prazo de tramitação das operações, bem como maior transparência e equidade de condições entre todos os investidores, dado que o FI-FGTS será um dos investidores de um papel que foi ofertado publicamente a todo mercado.

Como o portfólio passará a ser composto por ativos adquiridos em conjunto a diversos investidores, será possível uma melhor comparação entre a performance do FI-FGTS e de outros fundos e veículos de investimento do mercado.

A alocação será feita pela CAIXA, aplicando metodologia amplamente utilizada no mercado e que também rege a gestão dos mais de 400 fundos de investimentos geridos pela instituição, permitindo que essa utilize metodologias consagradas de gestão de risco de ativos e da carteira de ativos, melhorando a mensuração de risco e retorno na alocação.

Em médio e longo prazo, permitirá maior diversificação da carteira do FI-FGTS, com maior liquidez, contribuindo, inclusive, para que se possa lançar o Fundo de Investimento de Cotas (FIC) do FI-FGTS.

Não menos importante, ao propiciar maior transparência e reduzir as singularidades do processo, o monitoramento pelos órgãos de controle e pela sociedade será mais eficiente e mais tempestivo, o que está alinhado com o objetivo do programa que é o aprimoramento e fortalecimento constante dos processos do FI-FGTS.

PRINCIPAIS VANTAGENS DA IMPLANTAÇÃO DO PROGRAMA FI-FGTS+FORTE

- Aumento da liquidez da carteira do Fundo e da capacidade de investimento.
- Definição de tempos e movimentos pelo emissor, de forma igualitária para todos os investidores.
- Redução da impessoalidade por meio dos processos.
- Foco do Comitê de Investimento (CI) do FI-FGTS na macro alocação.
- Reforço da comunicação e da transparência.
- Condições de investimento equitativas entre todos os investidores e o FI-FGTS.
- Aumento da comparabilidade com a mudança do processo de investimento.
- Foco na definição de critérios de governança e responsabilidade socioambiental prévios sem impacto nas condições comerciais.
- Inversão da lógica de oferta e demanda, o investimento é procurado pelo investidor e não o recurso procurado pelo empresário.
- Uso da tecnologia e inovação na gestão de recursos do FGTS.

C.M.: Aprovado pelo Conselho Curador do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (CCFGTS), quando o novo modelo deve ser implantado para liberação de aportes para financiar projetos de infraestrutura em obras de saneamento, aeroportos, hidrovias, ferrovias, portos, rodovias e energia?

F.A.: Após a aprovação das instâncias decisórias se faz necessária a alteração do regulamento do Fundo e seus normativos internos e externos, o que tornará a medida perene. Antes do início de operação será realizada uma ação de comunicação e mercado, incluindo um evento de lançamento, onde serão explanadas as novas práticas e o novo modelo de atuação, permitindo que esse tenha o maior alcance possível. Com essas etapas, previstas para serem concluídas até o 4º trimestre de 2018, o FI-FGTS poderá iniciar o ano de 2019 realizando novos investimentos já por meio do novo modelo.

Abaixo o esquema das fases e cronograma previsto:



C.M.: Quem fará a gestão dos recursos e acompanhamento das novas negociações?

F.A.: A gestão dos recursos do FI-FGTS e qualquer veículo investido por ele, quando o Fundo de Investimento do FGTS detiver 100% das cotas, é de responsabilidade legal da Caixa Econômica Federal. O novo programa proposto pela instituição seguirá os mesmos moldes.

Em relação às negociações decorrentes do processo de aquisição de novos ativos para a carteira do Fundo, essas seguirão os procedimentos normativos regulados nos códigos de conduta e normas operacionais da CAIXA, que regem os mais de 400 fundos de investimento sobre gestão da CAIXA, de sorte que não terão qualquer diferença das melhores práticas de mercado que já são aplicadas pelo banco.

Não obstante, uma das grandes vantagens do novo modelo é justamente o fato de que, sendo o ativo a ser adquirido alvo de oferta pública ou registro em mercado de negociação, todo o processo de análise e investimento é comum e idêntico a todos os investidores, não havendo nenhuma negociação bilateral entre as partes, dado que as condições comerciais são as mesmas para todos os participantes da oferta.

C.M.: Já foram definidos os parâmetros que serão utilizados para a participação do FI-FGTS no volume total de investimento do projeto? Critérios como capacidade de geração de empregos, região de investimento, comprometimento do acionista com capital próprio e nível de governança corporativa da empresa serão avaliados?

F.A.: Desde dezembro de 2016 – com a aprovação da diretriz de investimento do FI-FGTS, por proposição da CAIXA, vigente até dezembro de 2018 –, todos os limites de participação do FI-FGTS em projetos foram reduzidos, embora os limites previstos no seu regulamento tenham permanecido inalterados. Dessa forma, atualmente o FI-FGTS tem um limite de participação limitado a 40% do custo do projeto.

Como o modelo envolve a aquisição de ofertas públicas e dado que o objetivo é que o Fundo não atue como investidor âncora da oferta, seu limite de participação será revisto, embora esse número ainda não esteja fechado. Estimamos que seu percentual estará limitado a até 25% de cada oferta,

considerando patamares de *rating*, de sorte que ativos com melhor qualidade de crédito poderão ser objeto de investimento com percentual próximo a 25%, e ativos com *rating* mais próximo de grau de investimento (parâmetro mínimo de alocação) terão um menor percentual de alocação pelo Fundo.

Não obstante os limites de risco e participação que serão adotados, o FI-FGTS é e continuará sendo um fundo no qual os parâmetros socioeconômicos e ambientais terão peso relevante na definição das suas alocações, em conjunto com parâmetros qualitativos como governança, *compliance* e qualidade dos sócios.

Neste sentido, é objetivo do Fundo que, no novo modelo de investimento, os ativos que apresentem maior aderência aos objetivos do fundo, tanto sobre a ótica de retorno financeiro, quanto sobre aspectos de respeito e observância à legislação trabalhista, ambiental, adequação à lei anticorrupção, governança de novo mercado ou segmentos especiais, dentre outros parâmetros, como adesão ao Princípios para Investimento Responsável (PRI), Tratado de Equador, etc, continuem sendo os ativos que poderão receber maior alocação do Fundo, dado que na nossa visão de gestores de recursos, as empresas que preenchem esses requisitos tendem a apresentar retornos mais constantes ao longo dos anos e menores índices de inadimplência e default.

C.M.: As mudanças são suficientes para impedir a possibilidade de práticas de desvio do FI-FGTS no futuro?

F.A.: Na medida em que as condições de investimento passam a ser mais impessoais, transparentes e comuns a todos os investidores, tanto em questões comerciais quanto em prazo de tramitação, afastam-se as hipóteses em que agentes individuais possam atuar em detrimento das regras e normas internas.

C.M.: As atuais modalidades de investimento que o FI-FGTS realiza vão permanecer?

F.A.: Desde de dezembro de 2016, conforme já mencionado, houve a aprovação das Diretrizes de Investimento do FI-FGTS. Tais diretrizes, além da redução dos limites já explicados, limitou também os investimentos do Fundo em ativos de renda fixa, como uma forma de balancear a portfólio.

Neste sentido, todas modalidades de investimento previstas no regulamento do Fundo, no seu artigo 6º, poderão ser objeto de investimento, desde que essas sejam objeto de oferta pública ou registro em mercado de balcão, conforme regras do Programa. No que tange aos investimentos em participação societária, esses poderão ser analisados tão logo se obtenha o balanceamento esperado do portfólio.

C.M.: Como a tecnologia será utilizada para assegurar os recursos?

F.A.: Temos duas frentes importantes nesse aspecto de monitoramento de recursos e transparência, uma será o uso da tecnologia para fins de divulgação de informações e transparência dos atos.

A segunda frente, a qual é que envolve maior avanço tecnológico se concentrará no uso de *blockchain*.

O objetivo será aprimorar a transparência, o controle e a eficiência dos projetos que envolvam investimentos com recursos do FGTS, permitindo a rastreabilidade da cadeia produtiva e o aumento da lisura das operações.

Serão implementados *tokens* lastreados em Reais na concessão de financiamentos, os quais permitirão a rastreabilidade dos recursos desembolsados através de toda a cadeia de suprimentos envolvida no desenvolvimento do projeto. Seus requisitos encontram-se em estudo e análise da regulamentação.

O recurso, por meio de um lastro virtual junto ao Fundo (compromisso futuro de resgate), será disponibilizado aos clientes conforme a evolução física e financeira do projeto, bem como o cumprimento das disposições aplicáveis entre as partes envolvidas.

Para exemplificar, poderíamos imaginar uma moeda para o Fundo, exemplo, FI-FGTS Coin, sendo utilizada para operacionalizar a liberação de recursos do Fundo para os projetos, em especial os oriundos do processo de Chamada Pública.

Com o uso dessa moeda e sendo o FI-FGTS a contraparte que gera a liquidez de FI-FGTS Coin para Reais, toda e qualquer destinação será automaticamente registrada, por meio de blocos de informação, não corruptíveis e não dependentes de “um único validador”, gerando segurança e confiabilidade da destinação e sua vinculação com o plano original.

Por meio da tecnologia *Blockchain* e seus pilares de funcionamento, haverá possibilidade de controle transparente sobre o uso dos recursos e sua destinação até o recebedor final, garantindo lisura e segurança em todo o processo.

C.M.: Quando o Portal de Transparência do FI-FGTS entrará em aplicação?

F.A.: Um dos maiores aprimoramentos realizados pelo FI-FGTS nos últimos anos foi o reforço dos seus mecanismos de transparência e comunicação com o mercado.

Iniciativas da CAIXA como a divulgação com antecedência do calendário do Comitê de Investimento (CI) do FI-FGTS, da pauta de cada reunião e, posteriormente, do resultado de cada decisão tomada pelo Comitê, além da realização de uma coletiva de imprensa ao final de cada reunião, reduziram a assimetria de informações.

No bloco Comunicação & Transparência, as ações do Programa FI-FGTS+FORTE foram desenhadas para fortalecer o processo de comunicação, em especial por meio do RADAR FI-FGTS.

Com a criação do RADAR FI-FGTS, além da migração das atuais informações contidas no site do FGTS, em novo *layout* e forma de acesso, haverá o acréscimo de novos dados e informações públicas.

No site será possível consultar o Regulamento, as Demonstrações Financeiras, as pautas e deliberações do CI FI-FGTS, o Relatório de Gestão, dentre outras informações.

O RADAR FI-FGTS permitirá acompanhamento centralizado da evolução dos investimentos pela sociedade, sendo possível consultar informações sobre as datas de pré-qualificação da proposta, de aprovação dos diferentes relatórios e de investimento/desembolso relativo ao projeto.

Dentro do portal também estará disponível um canal de acesso, restrito, com *login* e senha, para transitar informações com órgãos de controle e empresas proponentes. Tais informações serão originadas na sistematização do fluxo do investimento supracitada.

O portal será implantado em fase, com início no final do 3º trimestre de 2018 até meados de 2019.



SETOR COMEMORA DECISÃO DO STJ DE TRANSFERIR AO ADQUIRENTE DE IMÓVEL DO PMCMV O PAGAMENTO DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

DECISÃO TRAZ MAIS SEGURANÇA JURÍDICA AOS NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS,
COM REDUÇÃO DE LITÍGIO NA COMPRA E VENDA DE IMÓVEIS

Shutterstock



Há anos aguardada pelas construtoras/incorporadoras, a recente decisão do Superior Tribunal de Justiça (STJ) de validar a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem nos contratos de promessa de compra e venda do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV) – desde que previamente informado o preço total da aquisição da unidade autônoma, com o destaque do valor da comissão de corretagem – está sendo comemorada pelo setor da construção. Além de reduzir a judicialização dos contratos de compra e venda de imóveis firmados entre as partes, a sentença concede mais segurança e transparência às relações comerciais. “A decisão dará maior tranquilidade às empresas que adotarem esse modelo de comissão apartada”, ressalta o líder do projeto da Comissão da Indústria Imobiliária (CII) da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) no âmbito do PMCMV, Carlos Henrique de Oliveira Passos.

A deliberação foi muito bem recebida pela CBIC. Em março de 2017, a entidade participou como *"amicus curiae"* – expressão em latim utilizada para designar uma instituição que tem por finalidade fornecer subsídios às decisões dos tribunais, oferecendo-lhes melhor base para questões relevantes e de grande impacto de processo –, demonstrando ao STJ a regularidade jurídica do ajuste na questão do pagamento da referida comissão.

Em fevereiro deste ano, a CBIC protocolou junto ao tribunal memoriais – alegação final das partes num processo – com a finalidade de esclarecer ainda mais o impacto econômico que eventual decisão contrária pudesse provocar – e, no julgamento do último dia 13 de junho, o STJ legitimou a transferência da obrigação do pagamento da comissão de corretagem para o promitente comprador.

Com essa definição, agora há tratamento isonômico no negócio da incorporação imobiliária. De uma forma geral, esse procedimento já existia, mas agora vale também para quando o imóvel contratado se inserir no sistema de financiamento do PMCMV. “A decisão é um conforto especial para entender que o Minha Casa, Minha Vida não é um negócio estranho à Lei da Incorporação Imobiliária”, salienta Carlos Henrique Passos.

Para o presidente do Conselho Jurídico da CBIC e vice-presidente da Área Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Estado do Ceará (Sinduscon-CE), José Carlos Braide Nogueira Gama, “a decisão do STJ foi coerente com a adotada no tema 938 (validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem)”.

DECISÃO DÁ GARANTIA A QUEM PRATICA A COMISSÃO APARTADA

Do ponto de vista empresarial, o líder do projeto da CII no âmbito do MCMV destaca que o principal efeito da decisão é a garantia a quem praticar a comissão aparta-

da. Diferentemente do que ocorreu no passado, quando as empresas sofreram as consequências das inúmeras ações judiciais que reivindicavam a devolução do valor pago aos corretores do imóvel. “A tranquilidade de não ser surpreendido com decisões judiciais que possam afetar injustamente a sua empresa é um grande ganho”, menciona Carlos Henrique Passos. Outra questão importante, segundo o executivo, é que agora é possível considerar essa forma de relação contratual com o cliente sem estar preocupado de estar fazendo algo ilegal.

A decisão agora vale para todas as faixas de renda do PMCMV, exceto a Faixa 1, por não ser uma incorporação imobiliária. Nesse caso, a iniciativa da construção do empreendimento e da distribuição das unidades habitacionais compete exclusivamente ao Poder Público, que realiza sorteios entre os cadastrados no PMCMV para concessão dos imóveis aos contemplados. “Na Faixa 1 não existe venda, o que existe é uma inscrição, uma seleção pelo Poder Público, mas nas demais Faixas (1,5, 2 e 3) é incorporação imobiliária, sem intervenção do agente público, e, por isso, não tem porquê ter um tratamento diferente para isso”, reforça.

PH Freitas/CBIC



Em entrevista ao **CBIC Mais**, o presidente do Conselho Jurídico da Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC) e vice-presidente da Área Imobiliária do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará (Sinduscon-CE), José Carlos Braide Nogueira da Gama, avalia a decisão do Superior

Tribunal de Justiça (STJ) para o setor.

CBIC Mais: Como o senhor avalia a decisão do STJ de também admitir a transferência da cobrança da comissão de corretagem do comprador de unidades do Minha Casa, Minha Vida (MCMV)?

José Carlos Braide Nogueira Gama: Foi uma decisão mais do que coerente com a adotada no tema 938 (validade da cláusula contratual que transfere ao consumidor a obrigação de pagar comissão de corretagem e taxa de assessoria técnico-imobiliária - SATI), que julgou válida a cláusula contratual que transfere ao promitente comprador a obrigação de pagar a comissão de corretagem, desde que previamente informado ao adquirente. Isso porque as unidades comercializadas nas Faixas 1,5, 2 e 3 do Programa Minha Casa, Minha Vida nada mais são que empreendimentos de mercado, onde existem também toda fase de planejamento da comercialização, uma vez que o risco do negócio é do empreendedor/incorporador. Diferente situação ocorre na Faixa 1, onde não há venda de unidade. O construtor é apenas um

SEGURO DFI SISTEMA FINANCEIRO

ESTÁ EM BUSCA DE CRÉDITO PARA FINANCIAR OS SEUS EMPREENDIMENTOS?

Para obter um crédito à construção, os agentes financeiros exigem garantias. Se você está utilizando imóveis como garantia do seu financiamento, precisará contratar um Seguro de Danos Físicos ao Imóvel (DFI).

O Convênio de Seguros da Câmara Brasileira da Indústria e da Construção desenvolveu um produto para atender essa necessidade, oferecendo, ao Construtor e ao Incorporador, as melhores taxas e coberturas do mercado .

CONHEÇA NOSSAS COBERTURAS

Seguradora:



prestador de serviços, realizando a construção das unidades.

C.M.: Na sua avaliação, é justa a remuneração do corretor que intermedia a venda de um imóvel?

J.C.B.N.G.: Sim, pois o papel do corretor é aproximar as partes interessadas: comprador e vendedor e, dessa forma, realizar o sonho de aquisição da unidade. O corretor presta serviços para ambos e deve ser remunerado por um dos dois. Importante frisar que quando a comissão é apartada – ou seja, o pagamento é feito diretamente pelo comprador ao corretor – não há majoração do preço para o adquirente. Por exemplo, se o comprador paga R\$ 100 por uma unidade, em que a responsabilidade do pagamento da comissão é do vendedor, nesse preço está embutido o valor da comissão (se 5% corresponderia a R\$ 5). Se o acertado for a corretagem ser paga diretamente pelo comprador, esse pagaria R\$ 95 ao vendedor e R\$ 5 ao corretor, totalizando os mesmos R\$ 100.

C.M.: Qual a participação da CBIC para o resultado da decisão do STJ que define a responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem apartada do preço no MCMV?

J.C.B.N.G.: A CBIC participou como “amicus curiae” perante o STJ, apresentando exatamente as argumentações econômicas e jurídicas, de forma a propiciar uma reflexão maior por parte dos ministros julgadores. Isso resultou em uma posição justa e favorável à prática do mercado.

C.M.: Qual a importância dessa decisão para os negócios imobiliários?

J.C.B.N.G.: O ponto crucial para qualquer negócio é a SEGURANÇA JURÍDICA, a fim de evitar um passivo aos empreendedores que utilizaram e utilizam essa prática de negócio, que nenhum prejuízo traz às partes envolvidas. Ficou, portanto, consolidada a regularidade jurídica de pagamento apartado da corretagem imobiliária.

Construção Civil - saldo na geração de vagas com carteira assinada (Saldo = admitidos - desligados)			
Nível geográfico	Maior/2018	Acumulado jan-maio/18	Acumulado em 12 meses (jun/17 - maio/18)
Total Brasil	3.181	42.152	-39.105
Regiões			
Norte	2.402	-2.030	-3.764
Nordeste	109	3.659	-5.415
Sudeste	54	20.319	-26.431
Sul	614	12.189	-4.383
Centro Oeste	2	8.015	888
Regiões Metropolitanas			
Belém	-49	-1.383	-634
Fortaleza	501	522	-197
Recife	-990	-899	-1.999
Salvador	-614	-511	-2.975
Belo Horizonte	2.827	10.774	6.149
Rio de Janeiro	-1.150	-4.887	-10.841
São Paulo	-1.454	5.796	-9.670
Curitiba	-63	1.487	-4.049
Porto Alegre	116	2.298	1.749

Fonte: Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED)/ Ministério do Trabalho.
Obs.: Dados acumulados de janeiro a maio e também o acumulado em 12 meses: série com ajustes.

AGENDA

27 de junho

REUNIÃO DO FASC VIA LINK
Horário: 10h via link
<https://meet.lync.com/cbic-org/suporte.ii/4YHEV7EY>


19 de julho

REUNIÃO DA COMISSÃO DE
INFRAESTRUTURA (COP) DA CBIC
Horário: 11h às 16h
Local: Sede da CBIC - Brasília - DF


01 a 04 de agosto

CONSTRUSUL - 21ª FEIRA INTERNACIONAL
DA CONSTRUÇÃO
Horário: Quarta a sexta-feira, das 14h às 21h –
Sábado, das 11h às 18h
Local: Fiergs (Av. Assis Brasil, 8787 –
Porto Alegre - RS)


15 a 19 de agosto

A 27ª FEIRA DE IMÓVEIS DO PARANÁ
Local: Centro de Eventos do Sistema Fiep,
no Jardim Botânico, em Curitiba


27 de novembro

TROFÉU INCORPORADOR DO ANO
E O PERFIL IMOBILIÁRIO 2018
Local: Salão Azul do Club e Curitibaano,
no Água Verde, em Curitiba

EXPEDIENTE:

Presidente da CBIC: José Carlos Martins
Equipe de Comunicação:
Doca de Oliveira – coordenacao.comunicacao@cbic.org.br
Ana Rita de Holanda – jornalista@cbic.org.br
Sandra Bezerra – comunica@cbic.org.br
Paulo Henrique Freitas de Paula – arte@cbic.org.br

Bruno Dantas - redacao@cbic.org.br
Projeto Gráfico: Radiola
Diagramação: Paulo Henrique Freitas de Paula
Telefone: (61) 3327-1013