



PARCERIA
PÚBLICO
PRIVADA



RESUMO EXECUTIVO

PROGRAMA DE DESMOBILIZAÇÃO DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS DO ESTADO DO PIAUÍ.

Janeiro/2019

1. APRESENTAÇÃO

Este resumo executivo tem por finalidade apresentar, de forma clara e sintética, parte dos trabalhos da Superintendência de Parcerias e Concessões na coordenação das ações do Programa de Desmobilização de Ativos Imobiliários do Estado do Piauí - PDEPI, em específico os procedimentos de preparação para contratação do Gestor do Fundo de Investimentos Imobiliários do Estado, como etapa necessária à efetividade do PDEPI.

A nota apresenta uma síntese do surgimento do PDEPI para, em seguida, abordar a linha de ação desenvolvida pela SUPARC na coordenação dos trabalhos, bem como oferecer ao gestor subsídio para a compreensão da necessidade de contratação do Gestor do Fundo como medida essencial para garantia de sucesso na implantação do fundo e efetivação da liquidez dos imóveis abrangidos.

2. PROGRAMA DE DESMOBILIZAÇÃO DE ATIVOS DO ESTADO DO PIAUÍ.

A carteira imobiliária do Estado do Piauí é composta por 3.266 imóveis. Um enorme potencial de utilização comercial e geração de riqueza advém desta carteira e é dever do gestor público buscar as melhores soluções para a destinação do seu patrimônio, de forma que a geração de receitas possa promover o bem-estar para a população.

Nesta perspectiva, surgiu o Programa de Desmobilização de Ativos do Estado do Piauí. Uma ação coordenada que visa identificar os imóveis cuja vocação econômica está inutilizada ou subutilizada para dar-lhes a destinação adequada com a finalidade de gerar receitas extra orçamentárias, fortalecendo os cofres públicos através do aumento da arrecadação.

Este aumento da arrecadação pode advir da alienação dos ativos com a transmissão da propriedade, mas também pode ser resultado da circulação de bens, serviços e aumento da renda que decorre da implantação de empreendimentos concedidos à iniciativa privada. No entanto, a gestão do Fundo Imobiliário deve ser

Para institucionalizar o referido programa, foi editado, em dezembro de 2017, o Decreto Estadual n. 17.446/2017, que determina a realização de ações que visem identificar os portfólio de imóveis, segundo critérios de potencial econômico, vocação e regularidade de registro

imobiliário para, após avaliação do valor de mercado, ser submetido em Chamamento Público com o objetivo de que a iniciativa privada se manifeste apontando os interesses nos imóveis cuja exploração econômica o Estado pretende transferir ou ceder.

3. PLANO DE AÇÃO

O ponto de partida para efetivação do PDEPI consiste em levar ao conhecimento do mercado da existência de ativos imobiliários de titularidade do Estado do Piauí e que apresentam vocação comercial ou utilização alternativa de atratividade para o setor privado. Este processo se desenvolve com a seleção dos imóveis e lançamento do edital de consulta pública no qual os entes do setor privado poderão acessar a documentação dos imóveis, realizar visitas de reconhecimento aos locais e fazer sugestões sobre utilização e preço dos bens..

A segunda linha de ação consiste na contratação do gestor e administrador do fundo de investimentos imobiliários. A observação da experiência de outros estados da federação, notadamente o Estado de São Paulo, por possuir a maior carteira de imóveis em alocação destinada à alienação, apontou que os métodos tradicionais de desmobilização dos ativos – i. e, realizados pela própria administração pública, tiveram taxa de sucesso de apenas 1%. Este insucesso se justifica, dentre outros fatores, pela:

- Pouca expertise de venda do Estado em que fatores de mercado são de difícil identificação e precificação.
- Pouca maleabilidade do modelo atual de venda de ativos pela administração pública, que engessa as possibilidades de negociação com potenciais interessados para formar parcerias para o desenvolvimento prévio do imóvel, com vistas à maximização do valor de venda, bem como por inviabilizar as possibilidades de aceitar diversas formas de pagamento, como permuta e parcelamentos ampliados do valor devido.
- Dificuldade processual e/ou financeira para concretizar os negócios inviabilizando investimentos prévios de recursos destinados à regularização imobiliária, avaliações etc, em detrimento da expectativa de receita que nem sempre é realizável, prejudicando a realização dos negócios.

Diante disto, apresentamos aqui a sugestão de edital para contratação do gestor do Fundo de Investimentos Imobiliários do Estado do Piauí. Como atribuição, o gestor contratado terá que, além de administrar os rendimentos do fundo, destinando-os ao caixa da Previdência Estadual, adotar todas as medidas necessárias para a efetiva alienação dos imóveis.

4 – FUNDOS DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIOS.

A estrutura normativa que regulamenta a constituição e operação dos FII é consistente e composta por leis e instruções produzidas pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Esses fundos devem obedecer um regime informacional estrito, e divulgar acesso dos dados gerais (administrador do fundo, valor do patrimônio, número e valor de quotas etc.), informações periódicas (mensais, trimestrais, anuais) e eventuais (fatos relevantes, regulamento, edital de convocação e ata de assembleias de quotistas) nas páginas da Internet das seguintes entidades: (i) da CVM, (ii) do administrador do fundo e (iii) da entidade administradora do mercado em que as quotas sejam negociadas. Além da CVM regulamentar os fundos e estabelecer exigências para registro destes instrumentos, ela também exerce ativa fiscalização e supervisão dos FIIs.

A Lei Federal 8.668/93 é responsável por determinar as principais regras, diretrizes e regime tributário aplicável para constituição dos FIIs. Estabelece que esses fundos devem ser constituídos sob a forma de condomínio fechado, não havendo, portanto, a possibilidade de resgate de suas quotas (que podem ser negociadas no mercado secundário, caso necessário), de modo que o retorno do capital investido se dá através da distribuição de resultados via amortização parcial ou rendimentos, da venda das quotas ou, quando for o caso, da dissolução do fundo com a venda dos seus ativos e distribuição proporcional do patrimônio aos quotistas. Ademais, a lei determina regras acerca dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FII, como se dará a administração e gestão do fundo, a forma de rendimentos e ganhos de capital auferidos, dentre outros.

Logo após a Lei 8.668/93, foi editada a Instrução CVM 205/1994, posteriormente revogada pela ICVM 472/2008, que se encontra vigente e dispõe sobre a constituição, funcionamento, administração, oferta pública de distribuição de quotas, e divulgação de informações. Além deste normativo específico acerca dos FIIs, esses fundos de investimento também devem seguir as regras da Instrução CVM 555/2014. A ICVM 472/2008 foi aprimorada com a edição da Instrução CVM 5712, de 25 de novembro de 2015, que trouxe avanços nas áreas de governança e informação.

A importância da ICVM 472/2008 é tamanha, que o mercado de FIIs apresentou relevante crescimento após a edição dessa Instrução, tanto em número de fundos existentes,

quanto no montante das emissões e valores de patrimônios geridos por estes fundos. Os FIIs passaram a ser vistos como veículos importantes de um novo modelo de geração de funding para os tomadores de recursos e uma nova e rentável opção para investidores em busca de maiores retornos. Em 2009, primeiro ano de vigência da ICVM 472/2008, a indústria de FIIs somava 83 fundos e patrimônio líquido de aproximadamente R\$ 4,5 bilhões. De acordo com dados de fevereiro de 2017, coletados no sítio eletrônico da CVM¹, atualmente existem 253 FIIs registrados, que somam patrimônio líquido de mais de R\$ 58 bilhões¹.

5. ASPECTOS JURÍDICOS

A estrutura jurídico-institucional e regulatória do Programa de Desmobilização de Ativos do Estado do Piauí está alicerçada nos seguintes diplomas:

- Art. 26 da Constituição da República Federativa do Brasil;
- Art. 175 da Constituição da República Federativa do Brasil;
- Art. 18 da Constituição do Estado do Piauí;
- Lei n. 8.666 de 21 de junho de 1993;
- Lei n. 8.987 de 13 de fevereiro de 1995;
- Lei n. 9.074 de 7 de julho de 1995;
- Lei Estadual n. 5.494 de 19 de setembro de 2005;
- Decreto Estadual n. 16.002 de 22 de abril de 2015;
- Decreto Estadual n. 17.446 de 16 de outubro de 2017;
- Autorização Legislativa para a alienação, quando necessária;

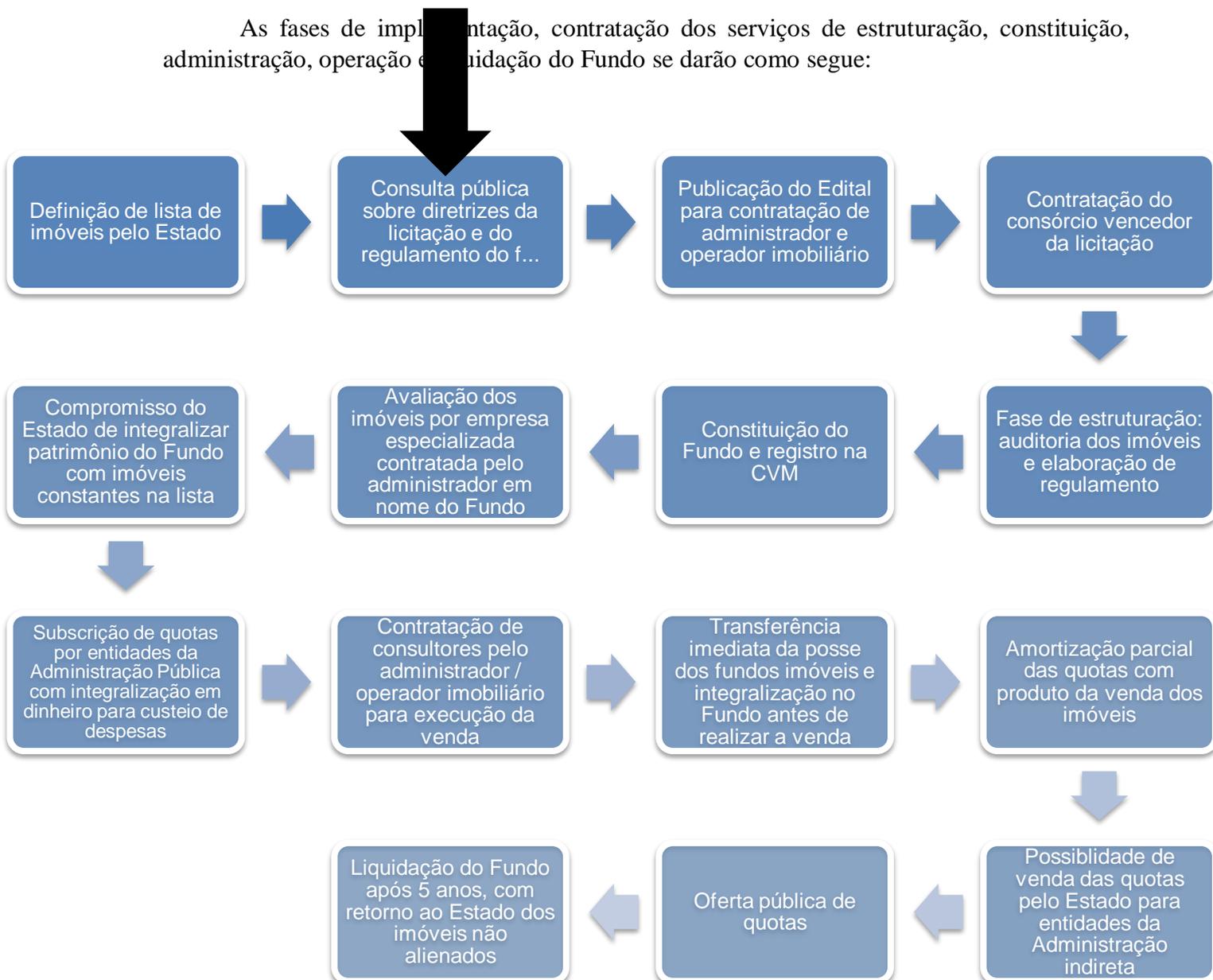
Por sua vez, o arcabouço legislativo mínimo a ser observado pelo processo de estruturação do FII – PI deve considerar os seguintes diplomas:

- ICVM 472/2008
- ICVM 555/2014

¹ Disponível em http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg. Acesso em 20.11.2018.

5. LINHA DO TEMPO

As fases de implementação, contratação dos serviços de estruturação, constituição, administração, operação e liquidação do Fundo se darão como segue:





PARCERIA
PÚBLICO
PRIVADA



6. CONSIDERAÇÕES FINAIS:

O avanço do Programa de Desmobilização se apresenta, portanto, como consequência natural das ações para viabilizar investimentos e geração de riqueza e renda, além do compartilhamento e troca de experiências e garantia das melhores práticas de gestão e utilização de recursos imobiliários. Aliado a isto, o resultado que se espera alcançar com a alienação dos ativos contribui para o equilíbrio das contas públicas abrindo, paralelamente, janela de oportunidade de investimentos em áreas estratégicas

Teresina, 14 de janeiro de 2019.

Viviane Moura Bezerra
Superintendente de Parcerias e Concessões