

Alteração na forma de desembolsos no Associativo

Prezado José Urbano:

Há duas semanas fomos informados de novo procedimento para os desembolsos no Associativo, a ser implementado a partir do final de fevereiro. Conforme discussões que temos mantido desde então, entendemos que há pontos muito importantes a serem considerados nesta decisão, conforme abaixo, sendo oportuno neste momento seu envio para nova verificação e análise da Caixa. Por fim, pedimos sua consideração para encaminhamentos que, por conta destes pontos, propomos.

Impactos financeiros

Volume considerável de financiamentos tomados pelas empresas, incluindo debêntures e outras operações de mercado de capitais, são regrados por *covenants*. Estas *covenants* estabelecem indicadores que refletem as práticas atuais e levam em conta os recursos Liberados-Bloqueados. As alterações previstas impactam diretamente estes indicadores e o cumprimento destas *covenants*, cuja quebra tem efeito real na liquidez das empresas. Reiteramos que o relevante mercado de dívida funciona sobre parâmetros que seriam alterados sem qualquer adequação, com consequências reais que não foram consideradas e mensuradas. Este fator indicaria um necessário adiamento das medidas anunciadas, para sua adequada mensuração e resolução.

Impactos contábeis - adequação e compatibilização

Adicionalmente a isto, as demonstrações financeiras das empresas também seriam impactadas. Desta forma, para se evitarem ruídos e desinformação indesejáveis no mercado de capitais, estas medidas precisam ser precedidas de discussão sobre relatórios e formas de contabilização, incluindo necessariamente as empresas de auditoria de cada incorporadora. Este processo, para ser concluído a contento, também demanda prazos superiores a aqueles que foram indicados.

Implantação adequada de controles

Os relatórios de acompanhamento das operações deverão incluir campos com clara contribuição do progresso de obra, das agregações e das correções por contrato, mês a mês. Importante notar que as rotinas de controle da operação pelas empresas foram desenhadas e implantadas de acordo com a prática atual e as definições do *Compliance* da Caixa, nos últimos 4 anos. Uma mudança deverá ser promovida com a devida atenção às discussões e adaptações necessárias nestes controles.

Análise de alternativas e de aperfeiçoamentos para a viabilização

A constituição de garantias, conforme definida pelo BACEN, seria a principal motivadora desta ação, conforme nos exposto. No entanto, cabe notar que as operações do Associativo – Financiamento na Planta – diferem das operações dos demais bancos, que tipicamente promovem seus desligamentos com a conclusão da obra. Assim entende-se que estas operações já se dão de forma suficientemente garantida, já que:

- Os recursos Liberados/Bloqueados se mantêm sob completo controle da Caixa, que pode definir seu desbloqueio ou, ao contrário, sua possível reversão à instituição.
- Outras garantias exigidas nas operações poderiam servir de base às operações, como a hipoteca das frações de terreno e das benfeitorias e o próprio seguro-garantia de

execução das obras. As garantias constituídas nos financiamentos PJ poderiam ser destinadas às liberações dos financiamentos PF de cada empreendimento, de acordo com direcionamento definido por cada empresa. Por fim, haveria a possibilidade de se demandar a agregação de outras garantias pelas empresas em casos em que aquelas constituídas se mostrem insuficientes. Note-se que o uso dos recursos antes dos Registros por outros bancos para amortizações PJ vem de encontro a este entendimento.

Entendemos que seria importante se avançar nesta discussão, bem como na apreciação de outras alternativas e aperfeiçoamentos. Indicamos de forma preliminar as seguintes ações, para esta discussão:

- Implantação de contas segregadas (*escrow account*) similar à 012 para PJ, com comando único para desbloqueio via sistema
- Conferência prévia dos contratos (e possível reduzidos), evitando retornos do Cartório
- Alteração no fluxo, de forma que os contratos registrados não sejam objeto de Conformidade Reativa, com desembolso imediato após o Registro
- Ações conjuntas para desconcentração de assinaturas no final do mês
- Plano de Trabalho/cronograma de ações para diminuição de prazos de Registros

Desta forma, pedimos sua consideração para a complexidade e profundidade dos efeitos da alteração proposta, solicitando o adiamento de sua implementação em 90 dias da data proposta, de forma a possibilitar a correta apreciação do impacto destas medidas e de possíveis aperfeiçoamentos que as viabilizem sem as consequências indicadas.

Agradecendo sua atenção e consideração, colocamo-nos à disposição no que for necessário.

Atenciosamente,
Renato Ventura
Grandes Empresas - SGE