



Diogo Mac Cord: ideia é lançar editais de quatro ou cinco fundos em março — Foto: Dênio Simões/Valor

O governo federal escolheu duas grandes áreas de propriedade da União em capitais do país para estrear seus primeiros fundos imobiliários de investimentos - um terreno desocupado de 130 hectares na nova Beira-Mar Sul, em Florianópolis (SC), e o aeroporto Carlos Prates, em Belo Horizonte (MG), que será desativado.

Em entrevista ao **Valor**, o secretário especial de Desestatização do Ministério da Economia, Diogo Mac Cord, afirmou que a intenção é que esses locais passem por uma transformação urbana e sejam desenvolvidos com planejamento nos próximos anos, evitando expansão desordenada.

Segundo ele, o governo trabalha com a perspectiva de lançar os editais de quatro ou cinco fundos pioneiros em março deste ano. Mac Cord acredita que até junho serão realizados os pregões, na B3, para selecionar seus gestores e dar pontapé inicial ao processo de captação dos futuros cotistas. O projeto foi batizado com o nome "Incorpora Brasil!".

De acordo com o Tribunal de Contas da União (TCU), que analisou no fim do ano passado a proposta de modelagem dos fundos, o relatório contábil do Tesouro aponta a existência de aproximadamente R\$ 400 bilhões em patrimônio imobiliário federal sem uso público.

"Se formos vender terreno por terreno, apartamento funcional por apartamento funcional, vamos terminar lá pelo ano 2500", diz Mac Cord. Na tentativa de dar uma solução de atacado para esse estoque de propriedades veio a ideia dos fundos imobiliários de investimentos (FIIs), que deverão agrupar diversos imóveis em um mesmo pacote, cada um com valor inicial de mercado entre R\$ 300 milhões e R\$ 500 milhões.

Em cinco portarias diferentes, publicadas ao longo do segundo semestre de 2021, a Secretaria Especial de Desestatização colocou um total de 237 imóveis espalhados pelo país à disposição dos FIIs. Agora basta colocá-los dentro de blocos (os fundos) que façam mais sentido e tenham mais sinergia em uma oferta conjunta.

Para isso, foi aberta uma sondagem de mercado ("market sound") no início de janeiro. Agentes interessados poderão enviar contribuições até o dia 28. Estão previstos também encontros presenciais, no Rio e em São Paulo, na última semana do mês.

Essa consulta será feita com instituições responsáveis pela gestão de fundos imobiliários com ativos de pelo menos R\$ 500 milhões. A partir de tal linha de corte, segundo o secretário, foram identificados 61 gestores.

Está descartada, afirma Mac Cord, a possibilidade de usar o Banco do Brasil ou a Caixa Econômica Federal como gestoras dos novos fundos - sem a necessidade de concorrência na B3.

O vencedor de cada pregão será quem oferecer a menor taxa de administração anual - limitada a 0,2% - sobre o patrimônio líquido de cada FII.

Após a constituição dos fundos junto à Comissão de Valores Mobiliários (CVM), a União terá 60 dias para integralizar os imóveis e terrenos de sua propriedade. O consórcio vitorioso - um administrador (agente fiduciário que responde pelo funcionamento legal do fundo) e um gestor (responsável pela estruturação e desenvolvimento do negócio) - deverão fazer um aporte inicial no valor de R\$ 12 milhões.

Conforme explica Mac Cord, os fundos irão a mercado para emitir cotas, diluindo a participação do governo. Segundo ele, o viés não é de arrecadação, mas de aproveitar patrimônio público atualmente ocioso para impulsionar a atividade econômica. “Podemos ter um ‘boom’ na construção civil.”

Os fundos poderão ter vocações distintas, como foco em logística ou desenvolvimento de novos bairros. Um dos quatro ou cinco primeiros FIIs, por exemplo, será dedicado ao agro. Ele poderá agrupar terrenos da extinta RFFSA perto de ferrovias ou rodovias, silos do antigo Instituto Brasileiro do Café e armazéns da Casemg que possam fazer sentido para o escoamento de grãos.

O Carlos Prates e a Beira-Mar Sul, respectivamente em Belo Horizonte e em Florianópolis, formarão um fundo próprio cada para o desenvolvimento imobiliário. O gestor se responsabilizará por um “master plan”, em entendimento com as prefeituras e com as incorporadoras, a fim de dotar essas áreas com serviços.

O aeroporto mineiro é usado hoje por escolas de aviação, mas está em localização privilegiada, com atendimento próximo da CBTU, que será privatizada em 2022 e tem sua nova linha 2 bancada com R\$ 2,8 bilhões da União.

No caso de Florianópolis, a prefeitura busca transformar a atual Via Expressa Sul em Beira-Mar Sul, inspirada na Beira-Mar Norte, atraindo moradias e negócios. Trata-se de uma rota de acesso ao novo terminal aeroportuário e ao estádio conhecido como Ressacada.

“Queremos torná-los bairros de referência”, diz Mac Cord. As cotas dos novos fundos serão emitidas, em um primeiro momento, até que o gestor considere ter recursos suficientes para os projetos.

## Comentários

Os comentários são de responsabilidade exclusiva de seus autores e não representam a opinião deste site. Se achar algo que viole os **termos de uso**, denuncie. Leia as **perguntas mais frequentes** para saber o que é impróprio ou ilegal.



Este conteúdo não recebe mais comentários.

Mais novos



Não existem comentários nesta história.

## Mais do Valor **Econômico**



### Canadá aprova uso de medicamento oral da Pfizer contra a covid-19

A Health Canadá autorizou que o Paxlovid seja receitado para adultos com sintomas leves ou moderados da doença que são suscetíveis a desenvolver um quadro mais grave

17/01/2022 17:36 — Em Mundo

**LIVE do VALOR** 18 DE JANEIRO | 12H  
**INOVAÇÃO E TECNOLOGIA NA EDUCAÇÃO**

**Nina da Hora**  
Cientista da computação e criadora do Ogunhê Podcast

**João Luiz Rosa**  
Repórter especial do Valor

**Alexandro Santos**  
Diretor-presidente da Escola do Parlamento

LIVE | YOUTUBE | LINKEDIN