



Consulta Pública para Seleção de Administrador e Prestadores de Serviços Fundo de Investimento em Direitos Creditórios

Documento de Perguntas e Respostas

Versão 1 de 19/04/2021

A fim de atender as atividades estipuladas no cronograma da Consulta Pública para seleção de Administrador e Prestadores de Serviços para o Fundo de Investimento em Direitos Creditórios da Companhia de Habitação do Estado de Minas Gerais, publica-se em 19 de abril de 2021, documento com perguntas e respostas aos questionamentos enviados por empresas interessadas ao e-mail isf@cohab.mg.gov.br, recebidos até o dia 16/04/2021.

Carteira:

1. Existem cerca de R\$ 22,8 milhões de adimplentes. São 100% adimplentes ou são parcelas a vencer de contratos já inadimplentes?

Resposta: O valor supracitado, aproximadamente, R\$ 22,8 milhões, refere-se ao saldo total vincendo (parcelas a vencer). Estima-se que, aproximadamente, R\$ 9 milhões de saldo vincendo sejam de contratos adimplentes, e, aproximadamente, R\$ 15 milhões sejam de contratos inadimplentes. É possível ter uma visualização apurada destes dados através da Tabela Gerencial com os dados dos, aproximadamente, 8.300 contratos, disponibilizada no Data Room. Ressalta-se a importância de se realizar uma análise dos adimplentes eventuais, contratos que realizaram algum pagamento nos últimos 12 meses, para ter uma visualização real da inadimplência, não considerada nas informações acima.

2. Qual ou quais são os índices de atualização dos saldos devedores (adimplentes e inadimplentes)?

Resposta: Em regra é utilizado a TR, conforme previsão no artigo 19 da Resolução Bacen n.º 1.980/1993:

Art. 19 - Os saldos devedores dos contratos de financiamento, empréstimo, refinanciamento e repasse concedidos por entidade integrante do SFH serão ajustados pela remuneração básica dos depósitos de poupança, efetuada na mesma data e com a periodicidade contratualmente estipulada para o pagamento das prestações, aplicando-se o critério "pro rata die" para eventos que não coincidam com aquela data.



3. Na planilha disponibilizada previamente existiam mais de 40 mil contratos. Podemos entender que a cessão agora é parcial?

Resposta: A Cohab Minas tem a titularidade de aproximadamente 8,3 mil direitos creditórios (contratos de financiamento) que poderão ser cedidos ao Fundo desde a sua constituição. O restante dos contratos, geridos pela Companhia, são de titularidade de um fundo orçamentário do Estado (aproximadamente 38 mil contratos de financiamento), denominado Fundo Estadual de Habitação (FEH). Há a possibilidade e a intenção destes contratos virem a integrar o FIDC, entretanto a referida cessão pressupõe autorização legislativa que, planeja-se para os próximos meses, ser solicitada via Projeto de Lei de iniciativa do Executivo Estadual.

Cobrança:

4. Haverá política de cobrança com descontos maiores para pagamentos em curto prazo ou à vista?

Resposta: Provavelmente, sim. Mesmo que, atualmente, exista normativo que permite flexibilidade e agressividade nas negociações (Instrução disponível no Data Room), a postura é adotada de maneira pouco estruturada no gerenciamento da cobrança por limitações da natureza jurídica da Companhia.

Custos:

5. A gestão especializada de cobrança e recuperação de direitos creditórios é um dos escopos de trabalho do fundo a ser constituído (vide cláusula 4.1 do TR.), havendo, portanto, uma relação indissociável entre os interesses do fundo e o processo de recuperação de ativos que será conduzido pelo Master Servicer. Questiona-se: eventuais despesas judiciais e extrajudiciais havidas no processo de recuperação de ativos pelo Master Servicer poderão ser desembolsadas diretamente pelo fundo ou posteriormente ressarcidas por ele ao prestador de serviço? (vide cláusulas 4.3.6, 4.3.6.1 e 4.4.4 do TR.). Pelo Regulamento e bases de dados existe a necessidade do Master Servicer fazer a gestão dos processos jurídicos de toda a carteira, porém, não há remuneração para isso (exceto a assunção pelo Fundo dos honorários advocatícios e despesas correlatas conforme cláusula 4.3.6).

Resposta: Conforme cláusula 4.3.6.1 das Diretrizes para o Termo de Regulamento, os custos judiciais que poderão ser desembolsados diretamente do Fundo são aqueles de interesse do próprio Fundo, não correspondentes às despesas relacionadas à cobrança da Carteira de Direitos Creditórios na esfera judicial, a não ser os ajuizados anteriormente à cessão. O Master Servicer é responsável pelos custos judiciais relacionados à cobrança dos direitos creditórios. Os demais processos poderão ficar a



cargo do fundo. As ponderações serão consideradas para a elaboração de versão final para compor o procedimento de seleção.

6. Novas ações que forem ingressadas em face do Fundo ou da COHAB serão encargos e responsabilidade do Fundo?

Resposta: Sim. Conforme resposta dada na questão 2 deste documento, o formato idealizado prevê que o Administrador debite encargos do Fundo por ações ingressadas em face ou por interesse do Fundo. Contudo, é importante ressaltar que encargos e honorários provenientes de ações judiciais ou administrativas de cobrança são de responsabilidade do *Master Servicer*, conforme cláusula 4.4 da minuta dos Termos do Regulamento do Fundo.

7. Entendemos que haverá a necessidade de avaliação num processo judicial e após trânsito em julgado deverá haver um leilão sobre o imóvel e essa avaliação servirá de base para o cálculo numa venda forçada. Porém, há a necessidade de remuneração para isso. Na cláusula 9.3 "Será devida uma remuneração correspondente aos custos de estruturação Fundo, inclusive do Laudo de Avaliação e do Contrato de Cessão" se fala de remuneração para Laudo de avaliação, mas esta remuneração não entra nas regras de cálculo. O valor da hora técnica, segundo IBAPE Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia é de, aproximadamente, R\$ 430,00 e cada avaliação demanda em média 6 horas. Como será feito esse pagamento?

Resposta: A remuneração a que se refere a cláusula 9.3 é devida pela realização do laudo dos direitos creditórios que serão cedidos ao FIDC em troca de cotas, conforme parâmetros justificáveis. Para a venda dos imóveis no escopo da alienação fiduciária, prevê-se a execução conforme o rito corrente.

8. Qual o custo mensal atual de custódia?

Resposta: Atualmente, a Cohab Minas mantém contrato com empresa terceirizada que é responsável pela guarda e gestão do arquivo da Companhia. Parte do objeto deste contrato é a Guarda e Gestão de todos os documentos da Companhia, sendo este o melhor indicador de apresentação de custo mensal atual de custódia. O valor pago a esta empresa é de R\$20.430,85 (vinte mil quatrocentos e trinta reais e oitenta e três centavos) mensais. O referencial de armazenamento são pastas de arquivo e caixas de containers com capacidade de 20kg de documentos. Existem no total do arquivo aproximadamente 74 mil pastas e 5.300 caixas containers, bem como 1227 rolos de microfimes. Importante ressaltar que está em andamento um projeto de digitalização de contratos, que objetiva entregar 8,3 mil contratos de financiamento e seus anexos digitalizados no momento da cessão dos créditos.



Qualificação:

9. A constituição de um fundo de investimento pelo setor público junto ao setor privado é uma forma de conferir eficiência à exploração do patrimônio público. Nesse sentido, indaga-se: a seleção de um administrador de pelo menos dois fundos de investimento em direitos creditórios em montante superior a R\$ 100 milhões com prazo mínimo de constituição de dois anos pode interferir na seleção da proposta mais vantajosa? Afinal, o valor de referência estipulado está abaixo de valores comumente geridos por fundos da natureza a ser licitada (vide cláusula 8.2.2 do TR.).

Comentário: A definição de um critério quantitativo decorre da necessidade de se ter um padrão mínimo para a seleção a fim de resguardar a escolha com qualidade e, ao mesmo tempo, manter a impessoalidade. Entretanto, a definição de critérios muito específicos poderá dar ensejo a alegações de direcionamento. Além disso, o critério de qualificação para o Administrador estabelecido na cláusula 8.2.2 do Termo de Referência de no mínimo 2 (dois) Fundos de Investimento sob gestão, com ao menos 2 (dois) anos de existência, cujo patrimônio líquido total seja superior a R\$ 100 milhões (cem milhões de reais), foi estabelecido observando os critérios de mercado vigente, bem como outras experiências já realizadas para operações de securitização com o setor público, como o FIDC constituído pelo município de São Paulo em 2017 pela São Paulo Desenvolvimento e Mobilização de Ativos (SPDA). As ponderações serão consideradas quando da elaboração da versão final.

10. O montante de R\$ 100 milhões refere-se ao Patrimônio Líquido do fundo ou total de ativos?

Resposta: O montante de R\$ 100 milhões refere-se ao Patrimônio Líquido do fundo.

11. Na cláusula 4.2.2 se fala que "o trabalho não precisará levar em consideração o valor das garantias vinculadas aos créditos, os custos e prazos para execução das garantias." Mas há depois exigências com relação a avaliação de imóveis como na cláusula 8.5.1 "Experiência comprovada de corpo técnico com experiência para avaliação e gestão de créditos de lastro imobiliário". O que isso significa?

Resposta: Não será considerado para o serviço de elaboração de laudo da carteira de direitos creditórios o trabalho de avaliação imobiliária in loco ou o de avaliação prévia jurídica das garantias. Contudo, o corpo técnico precisa possuir experiência na gestão de carteiras imobiliárias.

12. Para os agentes de cobrança e escritórios de advocacia será exigido que tenham escritório situado em BH tal qual o anterior certame realizado?

Resposta: Para a proposta inicial não há esta exigência. O atendimento presencial poderá servir como estratégia de incremento da cobrança.



Seleção:

13. Para a proposta, considera-se o Master Servicer como membro de um consórcio?

Resposta: Sim, dessa forma o Master Servicer trará para o projeto seus parceiros habituais, podendo, ser líder do consórcio.

14. Os critérios de elegibilidade se aplicam ao Administrador, Custodiante, Master Service, ou ambos em consórcio?

Resposta: A ambos em consórcio. Ressalta-se que alguns documentos são específicos para cada um dos prestadores de serviços, outros comuns.

15. Podem o Administrador, Custodiante e Master Service apresentarem propostas de Fator de Remuneração diferentes?

Resposta: Não, a proposta é consolidada, ou seja, cada consórcio (Master Servicer, Custodiante e Administrador) possuem um Fator de Remuneração único, permitindo que as empresas participantes do consórcio ajustem entre elas o melhor formato.

Remuneração:

16. Em relação aos Valores de Referência Inicial, eles estão iguais aos utilizados pela SPDA, ou seja, sem atualização no período (em 5 anos). Não seria viável utilizá-los? ((i) R\$ 70.000,00 do administrador; (ii) R\$ 400.000 de consultoria especializada.)

Resposta: O modelo de remuneração proposto considerou experiências semelhantes e bem sucedidas existentes no mercado. Para a modelagem final, poderão ser reconsiderados os valores utilizados com base em índices propostos no ambiente da consulta pública.