



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador Esperidião Amin

EMENDA Nº - CAE
(ao PL 1725/2024)

Dê-se nova redação ao inciso I do § 1º do art. 7º, ao § 1º-A do art. 7º e ao inciso I do § 1º-B do art. 7º; e suprimam-se os incisos II e III do § 1º-B do art. 7º e o § 1º-C do art. 7º da Medida Provisória nº 2.196-3, de 24 de agosto de 2001, como proposto pelo art. 16 do Projeto de Lei nº 1.725, de 2024, nos termos a seguir:

“Art. 7º.....

§ 1º.....

I – adquirir e gerir bens e direitos da União e das entidades da administração pública indireta, bem como de fundos públicos ou privados em que a União aporte recursos, podendo, em contrapartida, assumir obrigações deles; e

.....

§ 1º-A. A EMGEA poderá criar ou participar de estruturas organizacionais, na forma de fundos de investimentos, sociedades de propósitos específicos, concessões ou parcerias público-privadas, que tenham por finalidade viabilizar projetos de desenvolvimento urbano.

§ 1º-B.....

I – atuar como companhia securitizadora, nos termos da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022;

II – (Suprimir)

III – (Suprimir)

§ 1º-C. (Suprimir)

.....” (NR)



JUSTIFICAÇÃO

O art. 16 do Projeto de Lei (PL) nº 1.725, de 2024, que reproduz a Medida Provisória nº 1.213, de 2024, trata dos incentivos ao mercado de crédito imobiliário e altera dispositivos da Medida Provisória nº 2.196-3, de 2001, que autorizou a criação da Empresa Gestora de Ativos (EMGEA). Essa empresa pública foi criada para adquirir financiamentos imobiliários da Caixa Econômica Federal, especialmente em situação de inadimplência, de modo a melhorar o balanço dessa instituição. Em 2019, foi incluída no Programa Nacional de Desestatização (PND) pelo Decreto nº 10.008, de 2019, tendo o Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) realizado diversos atos preparatórios nesse sentido.

O PL altera amplamente o objeto da Emgea, permitindo que (i) adquira ativos não apenas federais, mas também dos entes subnacionais, e de fundos com participação da União; (ii) adquira crédito imobiliário concedido por instituições financeiras, para incorporação em carteira ou alienação posterior, além de títulos e valores mobiliários lastreados em crédito imobiliário; (iii) atue como securitizadora de créditos imobiliários; (iv) ofereça instrumentos financeiros de proteção de instituições financeiras a exposições de remuneração e prazo de operações de crédito imobiliário; (v) crie ou participe de estruturas organizacionais que tenham por finalidade o “desenvolvimento social de interesse público”; e (vi) gerencie bens e direitos de quaisquer entes da Federação.

A Exposição de Motivos da MPV nº 1.213, de 2024, enfatizava a atuação da empresa como securitizadora, apontada como uma forma de apoio ao mercado secundário de crédito imobiliário, mas era vaga quanto às demais áreas de atuação.

Consideramos essa ampliação indiscriminada do escopo da Emgea um risco, pois, a rigor, ela poderá atuar em qualquer tipo de situação, bastando para tanto enquadrá-la como “desenvolvimento social de interesse público”. Além disso, a aquisição de créditos imobiliários ou de títulos derivados de sua securitização, por si só, equivale a uma atuação como instituição financeira, que assume os riscos de inadimplência correspondentes, que recairão sobre o erário, por se tratar de uma empresa pública. A oferta de proteção contra riscos do crédito imobiliário (operações de *hedge* e *swap*), por sua vez, constitui atividade financeira altamente especializada, que deveria ser realizada por instituições financeiras sujeitas a regulação e fiscalização pelo Banco Central e pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

A emenda apresentada preserva a atuação da Emgea como securitizadora de crédito imobiliário, sujeita ao mesmo regime jurídico das companhias securitizadoras privadas, e sua atuação como fomentadora de projetos de desenvolvimento urbano, mas suprime as demais alterações de seu objeto



social, a fim de preservar a eficiência na administração pública e evitar a formação de passivos contingentes futuros para o erário.

Sala da comissão, 10 de setembro de 2024.

Senador Esperidião Amin
(PP - SC)

