

FINANCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA BASEADO EM DIREITOS CREDITÓRIOS SOBRE O INCREMENTAL DA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA

FIA - FINANCIAMENTO DO INCREMENTAL DE ARRECADAÇÃO

TIF - TAX INCREMENT FINANCING

Luiz Cortez

Arquiteto e Urbanista

22ª Semana de Tecnologia Metroferroviária



Objetivo desta apresentação

Apresentar um mecanismo de financiamento de investimentos públicos chamado Tax Increment Financing - TIF, criado e muito utilizado nos EUA.

Esta apresentação não tem o objetivo de avaliar a viabilidade de sua adoção no Brasil.

Direitos Creditórios

Direitos creditórios são oriundos dos créditos que uma entidade privada ou pública tem a receber.

Por exemplo: Duplicatas, cheques, contratos de aluguel, créditos de operações industriais, comerciais, financeiras, de hipotecas, de prestação de serviços, imobiliárias, etc.; outros recebíveis não-padronizados.

O direito de recebimento desses créditos é negociável
→ cessão a terceiros por meio de um FIDC.

Fonte: BOVESPA

Fundo de Investimento em Direitos Creditórios ■ FIDC

Aplicação em que a maior parte dos recursos é destinada à aquisição de direitos creditórios.

Também conhecido como “Fundo de Recebíveis”
Pode ou não embutir uma operação de Securitização.
ex.: FIDC de recebíveis inscritos na Dívida Ativa.

São regulados pela CVM.

Fonte: BOVESPA

Todo investimento público em infraestrutura provoca alteração no valor dos imóveis em sua área de influência

Variação pode ser positiva ou negativa, de pequeno ou grande impacto.

O que significa TIF?

Tax Increment Financing

Financiamento dos Direitos
Creditórios sobre o Incremental da
Arrecadação Tributária

FIA - Financiamento do Incremental
de Arrecadação

TIF é uma forma de
captura da valorização
imobiliária?

NÃO É.

Os instrumentos de captura são as
outorgas, taxas, impostos de base
imobiliária (IPTU, ITBI), IR, etc.

TIF é uma forma de contribuição de melhoria?

NÃO É.

A contribuição de melhoria é cobrada dos proprietários dos imóveis na área de influência.

O que é TIF?

É um mecanismo de financiamento de empreendimentos criado na Califórnia, EUA, em 1952.

Sua concepção já foi definida como “um ato de criatividade em políticas públicas”.

Nos Estados Unidos, a TIF é regida por legislação estadual e pode ser implantada tanto pelos estados como pelos municípios e condados.

Desde sua criação, todos os estados americanos, exceto o Arizona, já implementaram legislação específica e desenvolveram projetos.

Outros exemplos também são encontrados na Escócia e Inglaterra.

O que é TIF?

É o financiamento de (parte de) um projeto através da negociação antecipada dos “direitos creditórios” decorrentes da expansão da base de cálculo dos tributos na área do projeto.

É um mecanismo que o poder público utiliza para utilizar tributárias futuras de um projeto para viabilizar o projeto, sem o qual o incremento de receita não existiria.



É um mecanismo que permite ao poder público utilizar receitas tributárias futuras decorrentes de um projeto para viabilizar esse mesmo projeto, sem o qual o incremento de receitas não existiria.

Traduzindo:

1. O Poder Público (ou um privado) quer implantar um projeto de infraestrutura ou reurbanização. Por exemplo, uma nova estação de metrô.

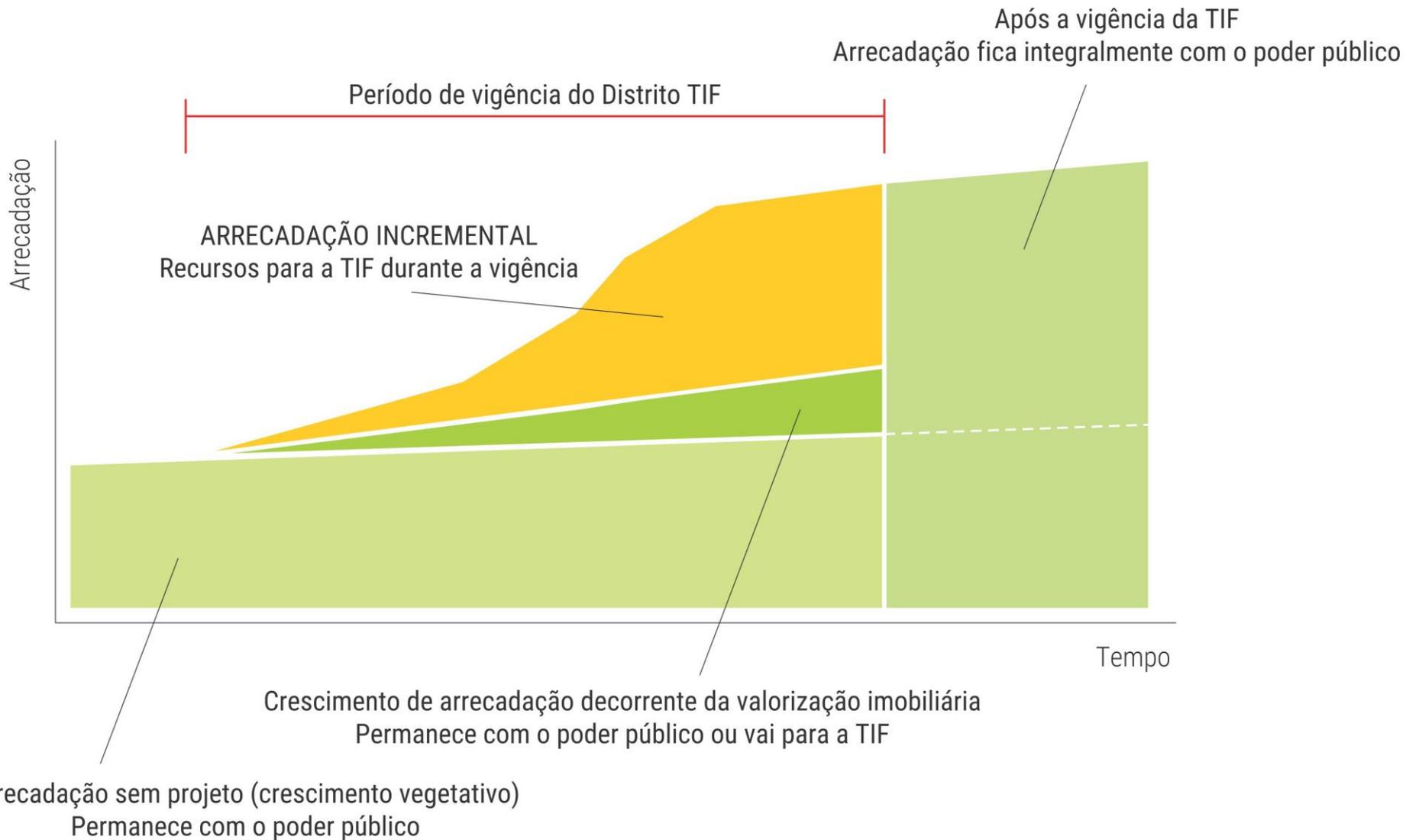
2. A nova estação irá incentivar novos empreendimentos imobiliários em seu entorno. Também irá promover um incremento das atividades econômicas na área.

→ Aumento da arrecadação

3. Se a nova estação não for implantada, tudo continuará como está e a arrecadação tributária não irá crescer (exceto crescimento vegetativo).

4. O governo quer fazer a obra, mas não tem recursos.
5. Em compensação, se fizesse a estação, a região cresceria e a arrecadação cresceria junto. E o governo passaria a ter recursos.

6. TIF é o mecanismo que permite financiar (total ou parcialmente) a implantação da estação através de operações de FIDC, antecipando os recursos que serão gerados graças ao próprio empreendimento.



FIA - FINANCIAMENTO DO INCREMENTAL DE ARRECADAÇÃO

TIF - TAX INCREMENT FINANCING

CARACTERÍSTICAS

- Tem prazo de duração limitado, definido na criação do Projeto;
- Aplica-se a um perímetro delimitado na criação do Projeto - o Distrito, sobre o qual serão feitas todas as modelagens;
- Alguns estados permitem a aplicação somente para projetos de infraestrutura pública; outros permitem também projetos diversos, tais como a reabilitação de edifícios existentes ou até mesmo como facilitador da redução dos spreads bancários em financiamentos para novas construções;

FIA - FINANCIAMENTO DO INCREMENTAL DE ARRECADAÇÃO

TIF - TAX INCREMENT FINANCING

CARACTERÍSTICAS

- Aplicam-se exclusivamente em áreas degradadas possíveis de serem reurbanizadas/dinamizadas ou em áreas com elevado potencial de desenvolvimento urbano;
- São utilizados majoritariamente em parcerias público-privadas (*lato sensu*);
- Exigem que o proponente demonstre que a TIF foi essencial para garantir a viabilização do projeto;

FIA - FINANCIAMENTO DO INCREMENTAL DE ARRECADAÇÃO

TIF - TAX INCREMENT FINANCING

CARACTERÍSTICAS

- Os FDIC podem ser emitidos pelo poder público ou pelo parceiro privado; nestes casos, após a cessão dos direitos creditórios pelo poder público;
- Além dos tributos sobre imóveis, muitos estados também permitem a inclusão de impostos sobre as vendas (*sales tax*); no entanto, a experiência prática tem demonstrado que essas receitas são comparativamente pequenas e de difícil modelagem;
- Não devem ser confundidos com incentivos fiscais (isenções/reduções).

FIA - FINANCIAMENTO DO INCREMENTAL DE ARRECADAÇÃO

TIF - TAX INCREMENT FINANCING

BARREIRAS · QUESTIONAMENTOS

- Os períodos de crise econômica representam um risco significativo para TIFs em andamento.
- Muitas cidades americanas utilizam tributos de base imobiliária para financiar o sistema de ensino. Nesses casos, os questionamentos contrários às TIFs tendem a ser maiores.
- A aplicações em projetos que não são de infraestrutura também geram maior criticismo.

FIA - FINANCIAMENTO DO INCREMENTAL DE ARRECADAÇÃO

TIF - TAX INCREMENT FINANCING

BARREIRAS · QUESTIONAMENTOS

- A definição da metodologia de cálculo do incremental da arrecadação é ponto crítico do sucesso dos projetos.
- Nesse aspecto, é importante separar com precisão os investimentos adicionais decorrentes do projeto daqueles que apenas foram deslocados para o distrito da TIF.

FIA - FINANCIAMENTO DO INCREMENTAL DE ARRECADAÇÃO

TIF - TAX INCREMENT FINANCING

BARREIRAS · QUESTIONAMENTOS

- A falta de clareza nas definições legais em alguns estados terminaram por impedir o aproveitamento pleno do potencial da TIF >> percepção de risco.
- A falta de transparência nos projetos pode significar o fracasso da iniciativa.

ESTUDOS DE CASO



St. Paul, Minneapolis

Chicago CTA - Illinois Medical District Station

Modernização e adequação para acessibilidade (ADA)

Recursos 100% provenientes de um distrito TIF



Chicago CTA - Illinois Medical District Station

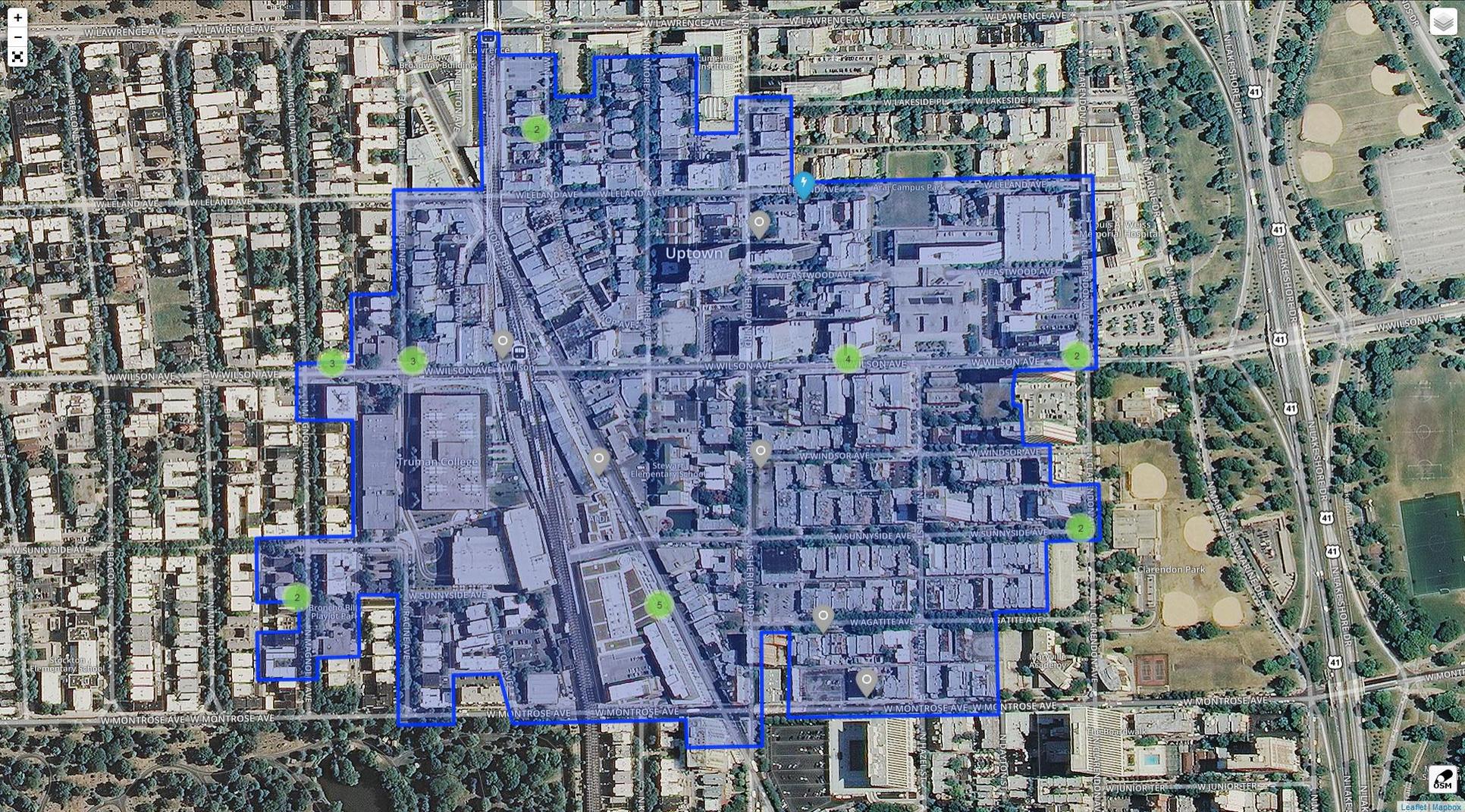




Chicago, IL - Wilson Yard and Station, 1914



Chicago, IL - Wilson Station TIF District



Chicago, IL - Wilson Yard



Existing View Looking Northwest at Wilson and Broadway

Chicago, IL - Wilson Station

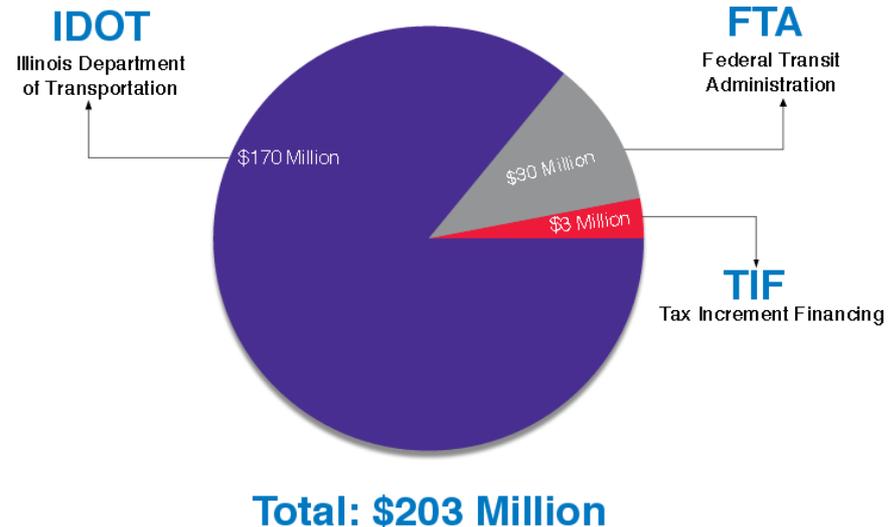


Schedule

Construction Start: 2013
Construction Length: 33.5 months

- Ⓜ Station to remain open during construction
- Ⓜ Purple and Red Line trains may use same track during construction
- Ⓜ Work will include track and bridge replacement

Funding





3405

320 West Chestnut St
Spit here

Chicago, IL

CTA

6 projetos

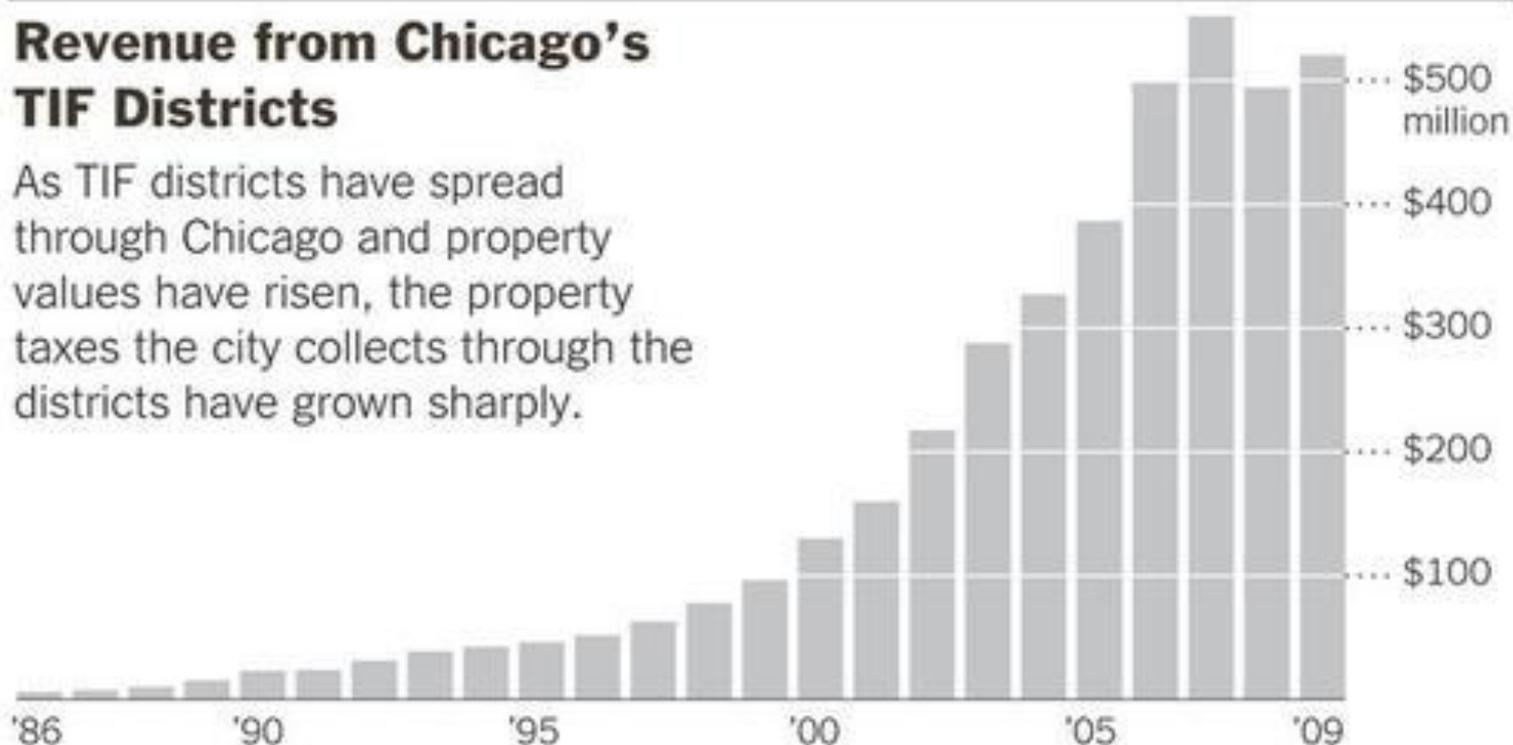
- Wilson Transfer Station: reabilitação e reconstrução da estação
- 18th Street Connector: reabilitação da via permanente
- Morgan Street Station: reabilitação
- Harrison Street Subway: reabilitação
- Bryn Mawr Station: reabilitação da estação, via permanente e sinalização
- Illinois Medical District (IMD) Station: reabilitação da estação e adequação ADA (acessibilidade)

TIF: de 2% (Wilson) a 100% (IMD e Harrison)



Revenue from Chicago's TIF Districts

As TIF districts have spread through Chicago and property values have risen, the property taxes the city collects through the districts have grown sharply.



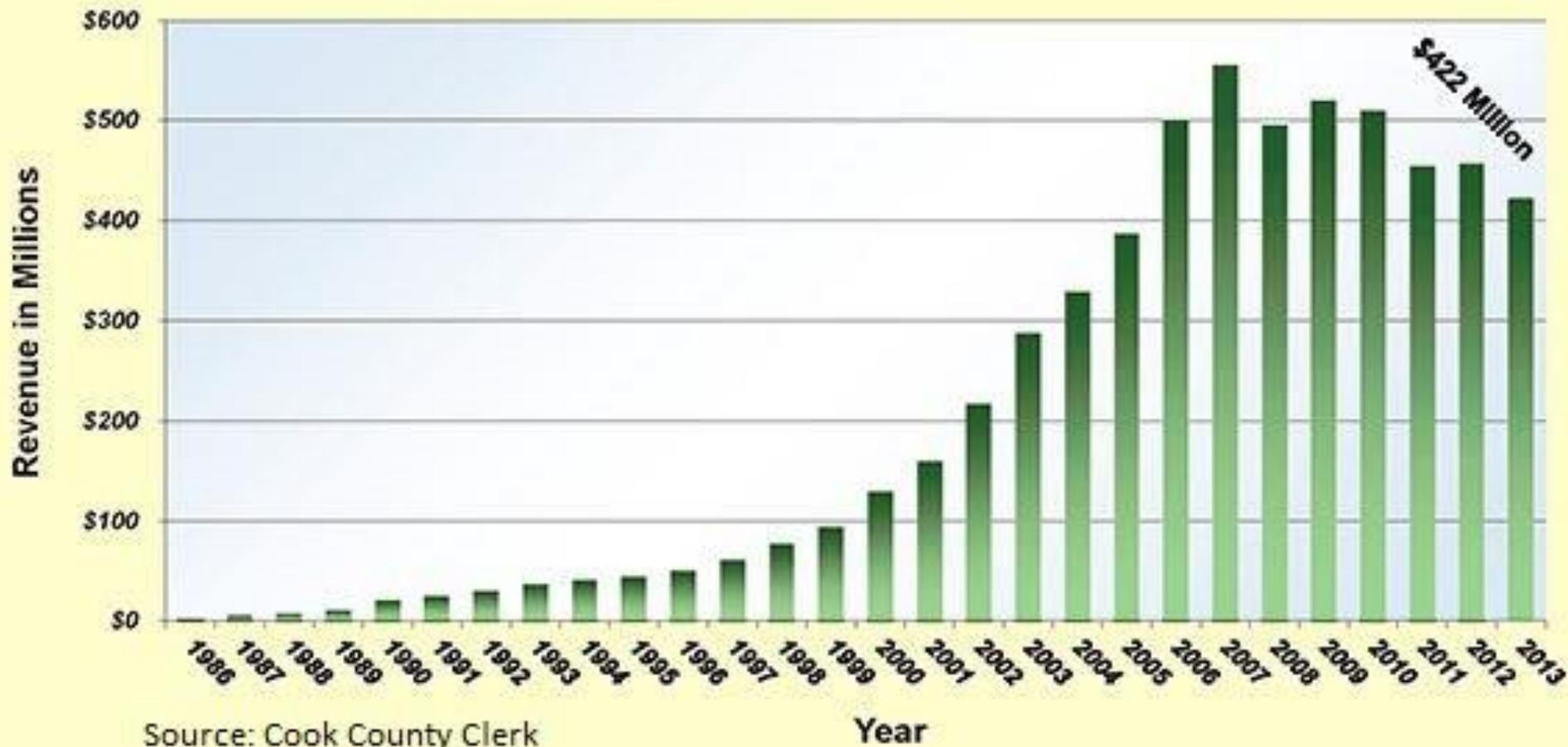
How dollars were spent

About half of the \$1.69 billion of TIF program revenues the city spent between 2002 and late 2010 went to infrastructure and public facilities.



Sources: Cook County Clerk; CNC analysis; Chicago Department of Finance

Chicago TIF Revenue by Year (1986-2013)



Chicago, IL:

163 distritos TIF

10% da base de *property tax*

30% da área edificável da cidade

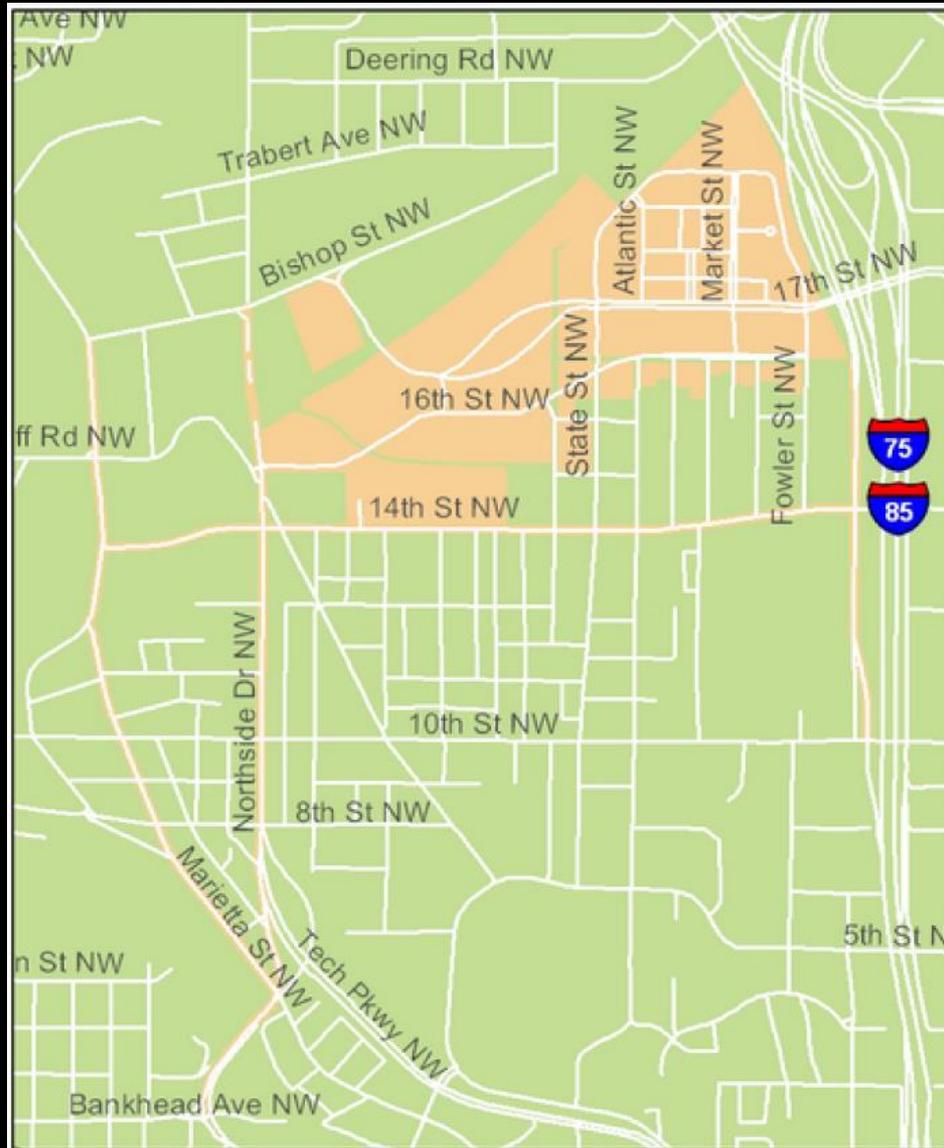
Atlanta, GA

Atlantic Station TAD Tax Allocation District



Atlanta, GA

Atlantic Station TAD Tax Allocation District



Atlanta, GA

Atlantic Station TAD Tax Allocation District



Atlanta, GA

Atlantic Station TAD Tax Allocation District



Atlanta, GA

Atlantic Station TAD Tax Allocation District





Atlantic Station

Image Landsat

Google earth

1993

33°47'19.93"N 84°24'05.41"O elev 292 m altitude do ponto de visão 899 m

Atlanta, GA
Atlantic Station TAD
Tax Allocation District

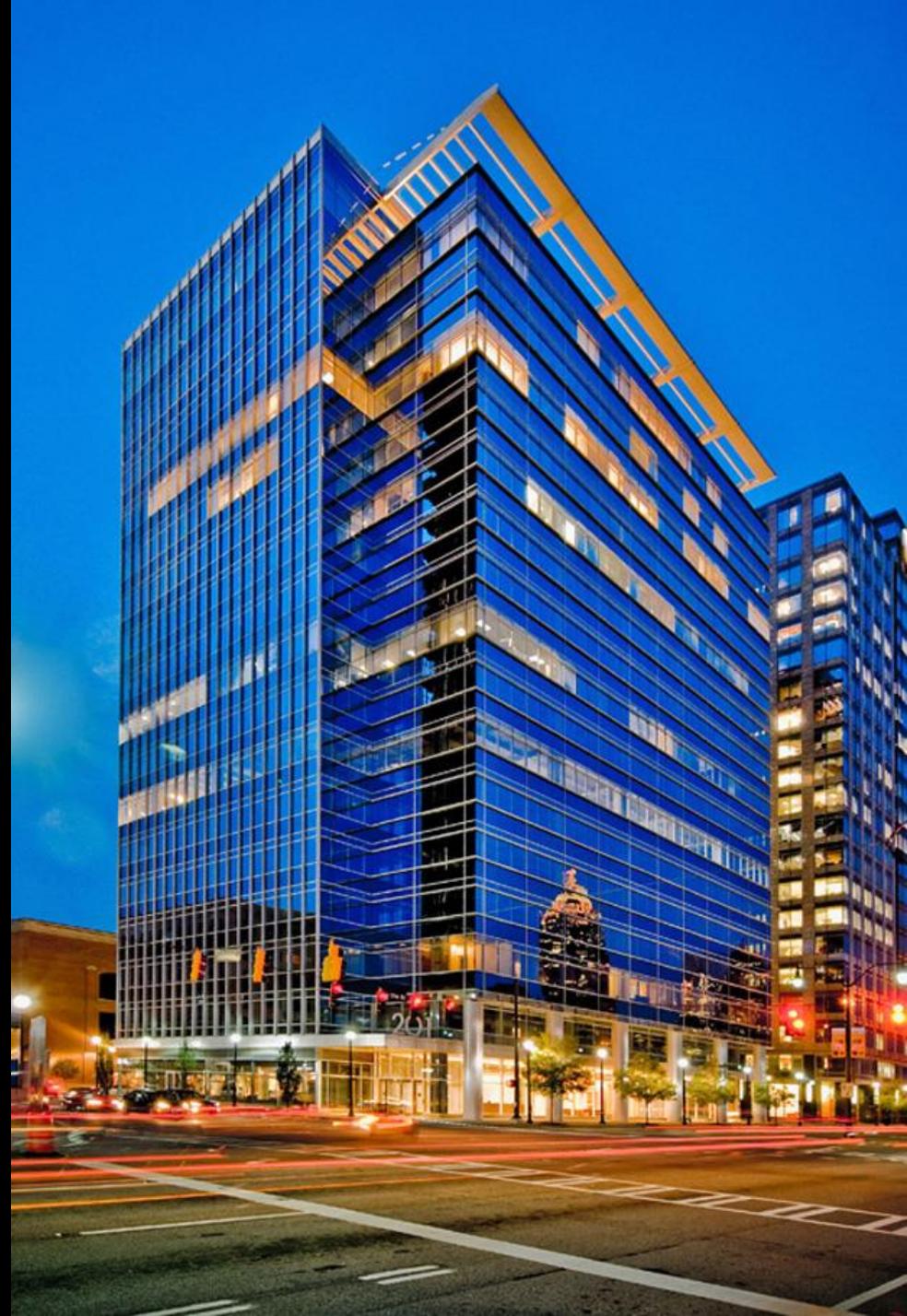
Criado em 1999

Valor original do terreno:
7 milhões de USD

Valor atual das propriedades:
452 milhões de USD

Área: 56 ha (560 mil m²)

Descontaminação e
urbanização







LEGEND

- Streetcar Stop
- MARTA Connection
- Streetcar Route
- MARTA
- Express Bus
- Parks
- Attractions

4,8 km
 12 estações
 USD 98,9 mi
 USD 6 mi + 14 mi em 20 anos

FINANCIAMENTO DE INFRAESTRUTURA BASEADO EM DIREITOS CREDITÓRIOS SOBRE O INCREMENTAL DA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA FIA TIF - TAX INCREMENT FINANCING

Luiz Antonio Cortez Ferreira

luizcortez@ilats.net

OBRIGADO!

