

ANUÁRIO

**SECURITIZAÇÃO E
FINANCIAMENTO
IMOBILIÁRIO**

2007



Empresa de Conhecimento Financeiro

FICHA TÉCNICA

IDEALIZAÇÃO E REDAÇÃO

Carlos Augusto Lopes, Chuck Spragins e Leonardo Augusto

EDITORAÇÃO E REVISÃO

Carolina Ebel

CONCEPÇÃO GRÁFICA

Rodrigo Filardi

DIAGRAMAÇÃO

Refinaria Design

IMPRESSÃO

Sol Gráfica e Editora

Publicado por Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda.

Av. Ataulfo de Paiva, 1079 - Leblon - Rio de Janeiro - RJ - 22440-034

Publicado no Rio de Janeiro - Março 2008

CARTA AO LEITOR

No último mês de novembro o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) completou dez anos de existência legal no Brasil. A Lei Nº 9.514 que o instituiu, estabeleceu um novo marco para a concessão de financiamento imobiliário no país e busca a criação de um mercado secundário para estes créditos através da securitização. Ou seja, criou um vínculo definitivo entre o setor imobiliário e o mercado de capitais.

Apoiado neste novo arcabouço legal, temos presenciado nos últimos anos um crescimento contínuo na concessão do crédito a pessoas físicas, assim como na emissão de títulos lastreados por estes créditos. O ano de 2007, porém, foi especial. Além do aumento significativo do crédito concedido e securitizado, diversos acontecimentos marcaram um ano inesquecível para o mercado imobiliário. Dentre eles, talvez o mais importante tenha sido a consolidação do mercado de capitais como importante fonte de captação para este setor, seja através das emissões de ações de empresas do setor de construção, incorporação e investimentos imobiliários, seja através da criação de fundos dedicados a investimentos em diversos segmentos da área imobiliária.

Com o intuito de acompanhar este dinamismo e de retratá-lo fielmente com elevado grau de detalhes, a Uqbar idealizou esta publicação.

Esta primeira edição traz, além de uma grande quantidade de indicadores sobre securitização e financiamento imobiliário, informações relevantes sobre questões regulamentares, jurídicas e tributárias relacionadas a estes mercados. O foco é o ano de 2007, porém, sempre que possível, dados e informações de anos anteriores são fornecidos para que o leitor possa ter uma visão histórica do desenvolvimento destes mercados.

Acreditamos que esta nova publicação servirá de referência, ponto de partida, para qualquer pessoa interessada em obter dados e informações sobre securitização e financiamento imobiliário e trará contribuições importantes para os leitores e o mercado em geral.

É sempre gratificante receber retorno sobre o trabalho realizado, portanto, gostaríamos de encontrá-lo a entrar em contato, através do endereço **info@uqbar.com.br** com comentários, críticas e sugestões sobre esta publicação.

Boa leitura!

Equipe Uqbar.

© 2008 Uqbar

A Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda. empregou seus melhores esforços na obtenção e verificação dos dados apresentados neste documento. Nossas informações foram obtidas de fontes que consideramos fidedignas, mas sua exatidão e seu grau de integralidade e integridade não estão garantidos. A Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda. não se responsabiliza por quaisquer perdas ou prejuízos que possam advir de informações equivocadas. Esta publicação não é recomendação de compra ou venda.

Todos os direitos autorais inerentes ao presente documento são de propriedade da Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda. Nenhuma das informações desta publicação pode ser copiada, reproduzida, divulgada ou transmitida, no todo ou em partes, em qualquer formato, por qualquer razão, ou por qualquer pessoa, sem autorização por escrito da Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda.

A distribuição, divulgação, reprodução e/ou utilização de qualquer forma dessas informações, sem a prévia e expressa autorização da Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda., constitui crime de ofensa aos direitos autorais da Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda., nos termos da Lei Nº 9.610, de 19 de fevereiro de 1998, sendo certo que a Uqbar Educação e Informação Financeira Avançada Ltda., a seu exclusivo critério, adotará as medidas judiciais que julgar necessárias na hipótese de violação de seus direitos autorais.

INTRODUÇÃO	07
CAPÍTULO I: FINANCIAMENTO IMOBILIÁRIO	11
Introdução	13
Originadores de Crédito Imobiliário	13
Bancos Comerciais, Múltiplos, Caixas e Companhias Hipotecárias	13
Empresas do Setor Imobiliário	18
Alternativas de Financiamento	21
Mercado de Capitais	21
Fundo de Garantia do Tempo de Serviço	34
Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo	35
Repasses do Governo	38
CAPÍTULO II: SECURITIZAÇÃO	41
Introdução	43
Securitização Imobiliária	45
Origem dos Créditos	45
Estrutura das Operações	47
Sênior-subordinada	47
Sobre-garantia	48
<i>Build-to-suit</i>	49
<i>Sale and lease-back</i>	49
Participantes	50
Securizadoras Imobiliárias	50
Fundos de Investimento em Direitos Creditórios	55
Cedentes	57
Lastro Residencial	57
Lastro Corporativo	57
Investidores	58
CAPÍTULO III: RESUMO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DE CRI	61
Aetatis	62
Brazilian Securities	62
BRC	62
Cibrasec	64
Rio Bravo	64
Rio Bravo Crédito	64
CAPÍTULO IV: <i>RANKINGS</i> DE 2007	67
Emissões	69
Emissores	71
Fundos	74
Terceiros	75
CAPÍTULO V: REGULAMENTAÇÃO E LEGISLAÇÃO	83
Principais Alterações	85
Alienação Fiduciária	85
Fundos de Investimento Imobiliário	85
Investimentos de Entidades Fechadas de Previdência Complementar	86
Principais Leis e Regulamentos	87
Leis Federais	87
Resoluções do CMN	87
Instruções CVM	88
CAPÍTULO VI: ASPECTOS TRIBUTÁRIOS	91