



▮ PAINEL 2:

Estruturação para captação de investidores no mercado imobiliário



Lucas Eichenberg

sócio na Eichenberg,
Lobato, Abreu &
Advogados Associados



Luis Felipe Carchedi

CEO da Companhia
Hipotecária Piratini



Marcos Colvero

sócio-fundador da ROCK



**Fernanda Bolzani
Petersen Charneski**

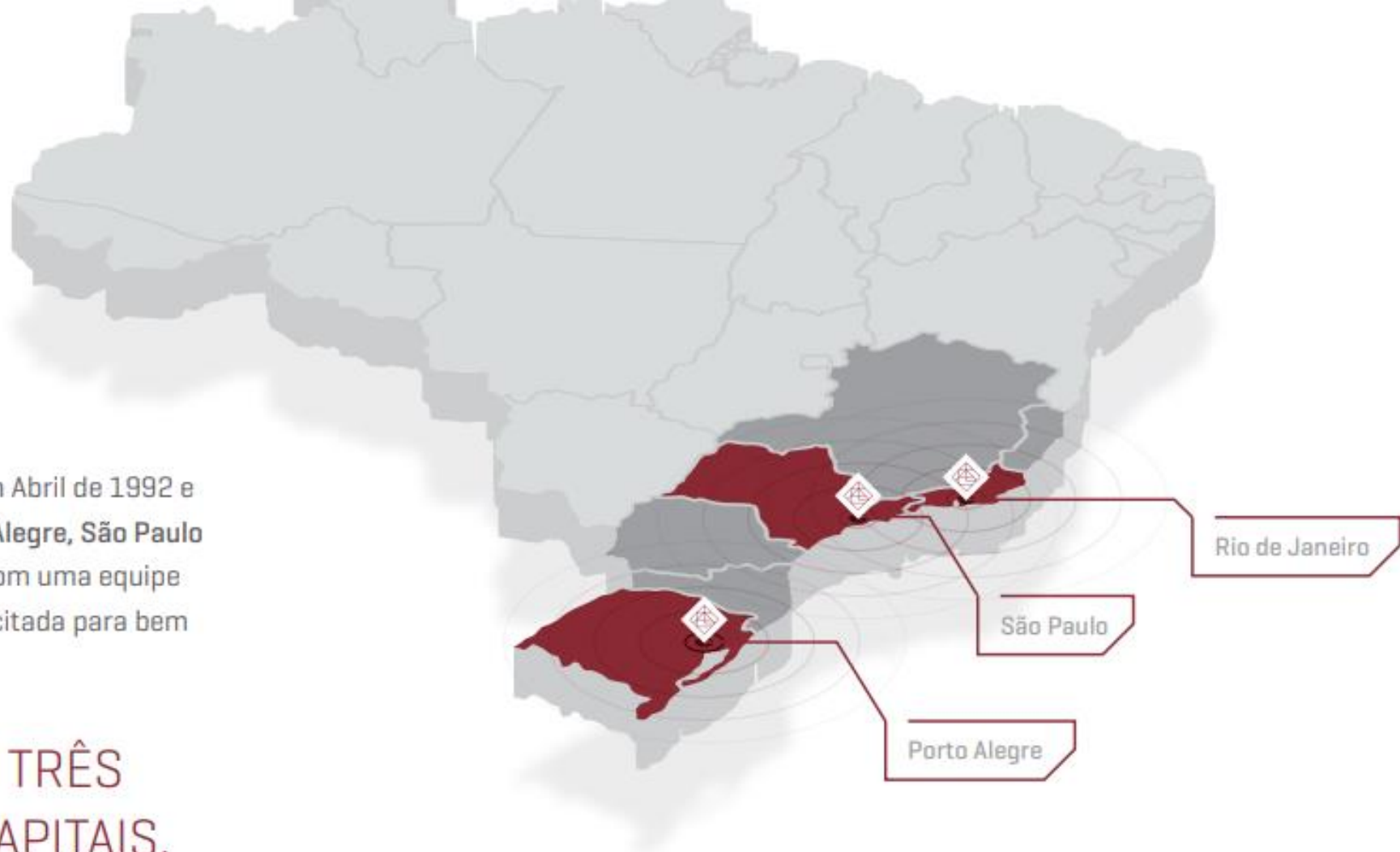
Mediadora - Sócia e Head
de Estratégias
Imobiliárias da
Arquitetura do Negócio



**EICHENBERG
LOBATO ABREU**
& ADVOGADOS ASSOCIADOS

O Escritório foi constituído em Abril de 1992 e hoje está presente em **Porto Alegre, São Paulo e Rio de Janeiro**. Contamos com uma equipe altamente qualificada e capacitada para bem atender os nossos clientes.

TRÊS SEDES EM TRÊS
IMPORTANTES CAPITALIS,
MAS UM SÓ E ÚNICO
ESCRITÓRIO.



Equipe de profissionais de
diversas especialidades do direito

+80



EICHENBERG
LOBATO ABREU
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



*“Os meios de circulação de riquezas, quer os mais expressivos capitais destinados a grandes investimentos, quer a mais simples operação do pequeno comércio, **vêm se modificando aceleradamente**, impulsionando transformações sociais ou fornecendo as condições para que se implementem essas transformações.” Melhim Namem Chalhub, 1998*



EICHENBERG
LOBATO ABREU
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



AS GRANDES TRANSFORMAÇÕES DA HUMANIDADE

- GUERRAS
- REVOLUÇÕES
- EPIDEMIAS



*IMPULSIONAM MUDANÇAS E PROMOVEM
EXPONENCIAL EVOLUÇÃO, A PARTIR DE UM SALTO
EVOLUTIVO EM PROCESSOS QUE JÁ ESTAVAM EM
CURSO*



**EICHENBERG
LOBATO ABREU**
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



A Incorporação Imobiliária é uma indústria que demanda fortemente capital.

Há a necessidade, intensa e em curto espaço de tempo, de capital para produção dos bens imobiliários.

Existe verdadeira desarmonia entre a **capacidade de poupança do adquirente** e o **fluxo de capital necessário para a incorporação.**





DESARMONIA entre a **capacidade de poupança do**
adquirente e o fluxo de capital necessário para a
incorporação

CONDUZ À

NECESSIDADE DE FINANCIAMENTO

PÓS-PRODUÇÃO



**EICHENBERG
LOBATO ABREU
& ADVOGADOS ASSOCIADOS**



SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO

SFH – Lei 4.380/64



**EICHENBERG
LOBATO ABREU**
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO

SFI – Lei 9.517/97



**EICHENBERG
LOBATO ABREU**
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



*“Desta forma, o SFI foi criado pela Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, segundo modelo delineado a partir dos mais modernos mercados de financiamento imobiliário, inclusive latino-americanos, inspirados no modelo norte-americano, tendo por princípio a integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, **viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários.**” ABECIP*



EICHENBERG
LOBATO ABREU
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



ALVO



ORIGEM DOS RECURSOS

SFH

Alvo: mitigar o déficit habitacional. Funding para construção, aquisição e reforma de imóveis residenciais. MCMV/CVA entra aqui também.

Origem dos Recursos: basicamente depósitos em caderneta de poupança e FGTS

SFI

Alvo: integração das operações imobiliárias com o mercado de capitais, viabilizando o mercado secundário de títulos imobiliários.

Origem dos Recursos: mercado de capitais.

Mercado secundário.



EICHENBERG
LOBATO ABREU
& ADVOGADOS ASSOCIADOS





Certificados de Recebíveis Imobiliários

Companhias Securitizadoras

Alienação Fiduciária de Imóveis

ALARGAMENTO DO CONCEITO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO
→ ORIGEM, DESTINAÇÃO, GARANTIA



EICHENBERG
LOBATO ABREU
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



Securitização e Regime Fiduciário

- securitização – ação pela qual ativos passam a ser representados por meio de valores mobiliários (títulos de propriedade, conhecidos como ações, ou de crédito)
- a securitização também é conhecida pela **segregação e pulverização dos riscos**, na qual a separação dos ativos utilizados e a grande diversificação de devedores representam um dos maiores atrativos oferecidos ao mercado investidor.
- **adoção do regime fiduciário:** afetação dos direitos creditórios à liquidação dos CRI / Facultativo / O patrimônio e os direitos decorrentes da emissão não integram o patrimônio da securitizadora (patrimônio separado), que deve administra-los de forma apartada / Agente fiduciário como responsável pelo acompanhamento da regularidade.



Companhias Securitizadoras

- são instituições **não financeiras** constituídas sob a forma de sociedades anônimas de “**capital aberto**” categoria **B** (Instrução CVM 480).
- Têm por objeto exclusivo a **aquisição de créditos imobiliários / do agronegócio** junto à empresas originadoras desses créditos, para posterior **securitização** por meio da emissão e colocação de **CRI / CRA** no mercado de capitais.



Cédula de Crédito Imobiliário – CCI

- Lei nº 10.931
- é um título executivo extrajudicial, representativo de créditos imobiliários, emitida pelo credor do crédito imobiliário, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no instrumento que lhe deu origem
- criada para dar maior mobilidade ao crédito imobiliário e facilitar o processo de securitização de créditos imobiliários
- pode ser integral, quando representar a totalidade do crédito, ou fracionária, quando representar parte dele
- poderá ser emitida com ou sem garantia, real ou fidejussória, sob a forma escritural ou cartular. A CCI escritural deve ser custodiada por instituição custodiante e registrada na B3. Sendo emitida com garantia real, a emissão CCI será averbada na matrícula do imóvel no RGI
- a cessão do crédito representado por CCI implica automática transmissão das respectivas garantias ao cessionário, sub-rogando-o em todos os direitos representados pela cédula



Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI

Conceito

Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) é o **título de crédito** nominativo, de livre negociação, criado pela Lei nº 9.514/97, **lastreado por créditos imobiliários, representando uma promessa de pagamento em dinheiro.**

Trata-se do principal instrumento da securitização de recebíveis imobiliários no Brasil. Sua função é realizar a interface entre o Mercado de Capitais e o Mercado de Crédito Imobiliário.



Lei 9.514/97

Art. 2º Poderão operar no SFI as caixas econômicas, os bancos comerciais, os bancos de investimento, os bancos com carteira de crédito imobiliário, as sociedades de crédito imobiliário, as associações de poupança e empréstimo, as companhias hipotecárias e, a critério do Conselho Monetário Nacional - CMN, outras entidades.

Art. 3º As **companhias securitizadoras** de créditos imobiliários, instituições não financeiras constituídas sob a forma de sociedade por ações, **terão por finalidade a aquisição e securitização desses créditos e a emissão e colocação**, no mercado financeiro, **de Certificados de Recebíveis Imobiliários**, podendo emitir outros títulos de crédito, realizar negócios e prestar serviços compatíveis com as suas atividades.





**ATIVIDADE DE PRODUÇÃO
CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS**



CEDIDOS PARA UMA SECURITIZADORA



EMITE CRI



**ACESSA O MERCADO DE CAPITAIS E
INVESTIDORES**





**EICHENBERG
LOBATO ABREU**
& ADVOGADOS ASSOCIADOS



Porto Alegre | RS

Av. Carlos Gomes, 222/1201
(51) 3095.8700

São Paulo | SP

Av. das Nações Unidas, 12.399/102A
(11) 3624.4634

Rio de Janeiro | RJ

Rua Jardim Botânico, 674/406
(21) 3502.2082

elaadvogados.com.br