

Brasília, 18 DEZ 2015

Ao
Conselho de Fundos Governamentais e Loterias

Ementa: Aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela GAIA SECURITIZADORA S/A, com recursos do orçamento de 2015, lastreados em créditos imobiliários cedidos pelo BANCO DO BRASIL S/A.

Senhora Presidente,
Senhores Vice-Presidentes,

1 Submetemos a este Conselho, com o voto favorável do Vice-Presidente signatário, proposta de aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI sênior, emitidos pela **GAIA SECURITIZADORA S/A**, no montante previsto de **R\$ 59.558.714,07** (cinquenta e nove milhões, quinhentos e cinquenta e oito mil, setecentos e catorze reais e sete centavos), referente à 83ª série da 4ª emissão, com recursos do orçamento de contratação do FGTS para 2015.

2 Contexto

2.1 Os CRI são títulos de créditos nominativos, lastreados em créditos imobiliários representados por cédulas de crédito imobiliário - CCI, de livre negociação e que constituem promessa de pagamento em dinheiro, sendo regidos pela Lei nº 9.514, de 20 NOV 97.

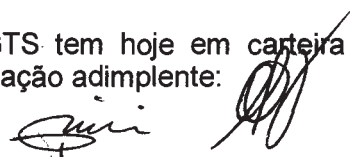
2.2 No âmbito do FGTS, a autorização para que o Agente Operador adquira CRI foi dada pelo Conselho Curador do FGTS por meio da Resolução nº 649, de 14 DEZ 10.

2.3 Em 2014, do orçamento da ordem de R\$ 1,75 bilhão destinados às aquisições de CRI, foram contratadas três operações com três Securitizadoras, tendo sido aplicados 97,56% dos recursos, conforme quadro a seguir:

Securitizadora	Cedente	CRI	Voto VIFUG/SUFUG	Data da Integralização	Valor de Aquisição
Brazilian Securities	HSBC	358ª	38, de 26/11/14	23/12/2014	R\$ 34.975.272,32
RB Capital	CAIXA	110ª	40, de 20/11/14	11/12/2014	R\$ 1.527.076.905,72
Gaia	Banco do Brasil	73ª	39, de 26/11/14	11/12/2014	R\$ 145.167.599,52
Orçamento aprovado para 2014					R\$ 1.750.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento					R\$ 1.750.000.000,00
Total integralizado do orçamento 2014					R\$ 1.707.219.777,56

2.4 Antes da Resolução nº 649/10, vigorava a Resolução nº 375/01, que possibilitou a realização de vinte operações de aquisição de CRI pelo FGTS, no valor aproximado de R\$ 130,6 milhões.

2.5 Em relação à GAIA SECURITIZADORA S/A, o FGTS tem hoje em carteira cinco operações emitidas pela Securitizadora, todas em situação adimplente:



- 1) 31ª Série da 4ª Emissão, ativo 11I0025628, de 2011;
- 2) 22ª Série da 5ª Emissão, ativo 12L0018386, de 2012;
- 3) 43ª Série da 4ª Emissão, ativo 13I0117184, de 2013;
- 4) 45ª Série da 4ª Emissão, ativo 13J0119962, de 2013; e
- 5) 73ª Série da 4ª Emissão, ativo 14I0139153, de 2014.

- 2.6 A Resolução CCFGTS nº 760, de 21 NOV 2014, alterada pela Resolução CCFGTS nº 774, de 26 MAI 2015, conforme disposto na Circular CAIXA nº 684, de 07 AGO 2015, aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2015 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 600 milhões.
- 2.7 Para 2015, a GAIA SECURITIZADORA apresentou apenas uma proposta de venda de CRI - cujo originador dos créditos é o BANCO DO BRASIL S/A - lastreada em financiamentos de imóveis com valor de avaliação de até R\$ 200 mil (Faixa I), no valor total de R\$ 293.364.620,45.
- 2.8 Considerando que as propostas de operação apresentadas pelas securitizadoras habilitadas a operar com recursos do FGTS ultrapassaram o montante autorizado pelo Conselho Curador, a CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS, aplicou os critérios de distribuição de recursos divulgados por meio da Circular CAIXA nº 640, de 30 DEZ 2013.
- 2.9 Dessa maneira, a proposta de venda da 83ª Série da 4ª Emissão de CRI da GAIA foi selecionada, submetida à participação orçamentária e ajustada ao montante de R\$ 60.976.603,50, valor que representa 10,16% do orçamento disponível para 2015.
- 2.10 Após a seleção das propostas apresentadas, o orçamento de 2015 ficou distribuído da seguinte forma:

Securitizadora	Cedente	CRI		Orçamento 2015 Valores de Subscrição
		Série	Emissão	
Gaia	Banco do Brasil	83ª	1ª	R\$ 60.976.603,50
RB Capital	CAIXA	123ª	4ª	R\$ 539.023.396,50
Orçamento 2015 aprovado				R\$ 600.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento				R\$ 600.000.000,00

3 Proposta

- 3.1 As características da operação de aquisição das 83ª Série da 4ª Emissão de CRI foram apresentadas pela GAIA por meio do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários e Relatório Síntese:

- Valor Total da Emissão: R\$ 62.918.344,32 (83ª e 84ª Séries)
- Forma: Escritural
- Valor Total de CRI Seniores: R\$ 59.558.714,07 (83ª Série)
- Quantidade de CRI Seniores: 177
- Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores: R\$ 336.489,91
- Prazo de emissão dos CRI Seniores: 7.320 dias

- Vencimento dos CRI Seniores: 10 de setembro de 2035
- Total de CRI Subordinados: R\$ 3.359.630,25 (84ª Série)
- Quantidade de CRI Subordinados: 1
- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM
- Instituição Custodiante: Pentágono S.A. DTVM
- Cedente / Originador: BANCO DO BRASIL S/A
- Coordenador Líder: BB – Banco de Investimento S/A
- Servicer: BANCO DO BRASIL S/A

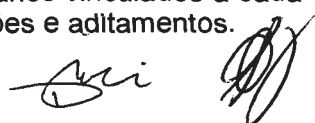
3.2 Garantias da operação:

- a) Alienação fiduciária dos créditos imobiliários, decorrentes dos contratos de Compra e Venda, observada a Opção de Transferência das garantias de Alienação Fiduciária;
- b) Fundo de Reserva; e
- c) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

3.3 Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos por 621 unidades habitacionais performadas.

4 Justificativas

- 4.1 Ao autorizar a emissão de CRI, o Conselho Curador do FGTS considerou a possibilidade de o FGTS contribuir para o desenvolvimento do mercado secundário de créditos imobiliários, para a geração de emprego e renda e para a entrada de novos participantes nas operações realizadas com recursos do Fundo, mantendo a rentabilidade média de suas operações.
- 4.2 Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, por meio da CETIP e os Certificados serão registrados em nome da CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS.
- 4.3 Considerando que a emissão das séries de CRI ocorrerá antes da Data de Subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da integralização da operação na CETIP.
- 4.4 Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.
- 4.5 O risco de crédito das operações de aquisição de CRI será do Agente Operador, que terá como garantia os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI.
- 4.5.1 Com o objetivo de possibilitar maior segurança nas operações de aquisição, é exigida a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários vinculados a cada Série de CRI, na forma definida pela Lei 9.514/97, suas alterações e aditamentos.



4.6 Análise de Risco da GAIA SECURITIZADORA:

- 4.6.1 Em 30 NOV 2015 a CERIS emitiu o PA CERIS/SP 1055/15 #CONFIDENCIAL 20, com a reavaliação de risco de crédito da GAIA SECURITIZADORA S/A, que manteve o *rating* "A" para a Securitizadora, com validade 29 NOV 2016.

4.7 Análise de Risco da Operação de Aquisição de CRI de emissão da GAIA:

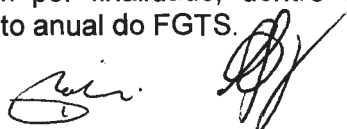
- 4.7.1 Em 30 NOV 2015 a CERIS emitiu o PA CERIS/SP 1056/15 # CONFIDENCIAL 20, que atribuiu *rating* "AA" para a operação, com validade para contratação 30 DEZ, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,2% a.a., além da rentabilidade de 6,0% a.a. que será paga ao FGTS.

4.8 Análise jurídica do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – CRI da 83ª e 84ª Séries da 4ª Emissão da GAIA:

- 4.8.1 Em 26 OUT 2015 o Jurídico Regional SP emitiu a NJ JURIRSP 02307/2015 com a conclusão de que a minuta do TSC apresentada atende as exigências da Instrução Normativa CVM nº 414/2004, observado o correto preenchimento do Anexo I.

4.9 A GAIA encontra-se em situação regular perante o FGTS, conforme consulta no CRF em 03 DEZ 2015.**4.10 A subscrição, integralização e liquidação da aquisição dos CRI deverá ocorrer em 22 DEZ 2015 e será formalizada mediante a assinatura pelo Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias do Boletim de Subscrição, minuta anexa.****4.11 Além do Agente Operador e da Securitizadora, a operação terá a participação da empresa Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que atuará na condição de Agente Fiduciário e se encontra habilitada junto ao Agente Operador, com validade 01 DEZ 2016.****4.11.1 O Agente Fiduciário terá a responsabilidade de zelar pela proteção dos direitos e interesses do FGTS, na qualidade de titular dos CRI e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado.****5 Aderência à Estratégia****5.1 A presente proposta está alinhada com a missão da CAIXA, definida para o período 2012-2022, transcrita a seguir:**

"Atuar na promoção da cidadania e do desenvolvimento sustentável do país, como instituição financeira, agente de políticas públicas e parceira estratégica do estado brasileiro."

5.2 A proposta alinha-se, também, ao objetivo de número '1' da VIFUG, de "maximizar resultados e rentabilidade nos negócios".**5.3 As aquisições de CRI com recursos do FGTS tem por finalidade, dentre outros, alcançar o objetivo de aplicação de 100% do orçamento anual do FGTS.**

6 Previsão Orçamentária

- 6.1 A aquisição da proposta consumirá recursos do orçamento do FGTS de 2015, que foi aprovado pela Resolução CCFGTS nº 760, de 21 NOV 2014, alterada pela Resolução CCFGTS nº 774, de 26 MAI 2015, conforme disposto na Circular CAIXA nº 684, de 07 AGO 2015, que aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2015 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 600 milhões.

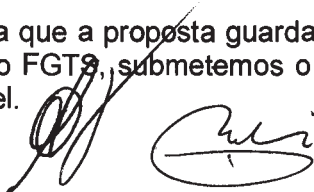
7 Resumo da Proposta

- 7.1 O Voto VIFUG/SUFUG 030/2015 consiste em propor a aquisição da 83ª Série da 1ª Emissão de CRI emitidos pela GAIA, no valor de R\$ 59.558.714,07, nas seguintes condições:

- Valor Total da Emissão: R\$ 62.918.344,32 (83ª e 84ª Séries)
- Forma: Escritural
- Valor Total de CRI Seniores: R\$ 59.558.714,07 (83ª Série)
- Quantidade de CRI Seniores: 177
- Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores: R\$ 336.489,91
- Prazo de emissão dos CRI Seniores: 7.320 dias
- Vencimento dos CRI Seniores: 10 de setembro de 2035
- Total de CRI Subordinados: R\$ 3.359.630,25 (84ª Série)
- Quantidade de CRI Subordinados: 1
- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM
- Instituição Custodiante: Pentágono S.A. DTVM
- Cedente / Originador: BANCO DO BRASIL S/A
- Coordenador Líder: BB – Banco de Investimento S/A
- Servicer: BANCO DO BRASIL S/A

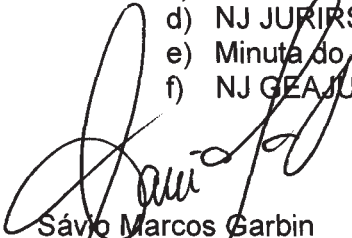
- 7.2 Uma vez aprovada a proposta pelo Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, o Agente Operador, na pessoa do(a) Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, fará a formalização da operação mediante assinatura do Boletim de Subscrição de CRI.

- 7.3 Diante do exposto, e tendo em vista que a proposta guarda sintonia com as diretrizes definidas pelo Conselho Curador do FGTS, submetemos o assunto a este Conselho, com nosso posicionamento favorável.

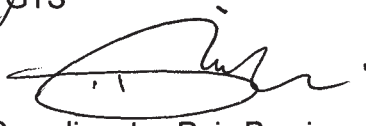


8 Integram este Voto os seguintes anexos:

- a) PA CERIS/SP 1055/15 #CONFIDENCIAL 20, de 30 NOV 2015;
- b) PA CERIS/SP 1056/15 #CONFIDENCIAL 20, de 30 NOV 2015;
- c) Minuta do Termo de Securitização;
- d) NJ JURIRSP 02307/2015#CONFIDENCIAL 05 - Corporativo, de 26 OUT 2015; e
- e) Minuta do Boletim de Subscrição.
- f) NJ GEAJU 06863/2015, de 10 DEZ 2015.



Sávio Marcos Garbin
Superintendente Nacional – Substituto Eventual
FGTS



Deusdina dos Reis Pereira
Vice-Presidente Interina
VIFUG