



**GAIASEC**  
Securitização ágil e eficaz

São Paulo, 05 de setembro de 2011

À

**Caixa - Gerência de Filial do FGTS São Paulo/SP**

Rua São Joaquim, 69 – 6º andar – Liberdade

CEP 01508-001, São Paulo - SP

A/C Cláudio Teramoto e Érika Zamberlan da Silva

### **RELATÓRIO SÍNTESE**

#### **Operações de Venda de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI – Nº 001/11**

- a) Representação Regional do Agente Operador: Caixa - Gerência de Filial do FGTS São Paulo/SP
- b) Programa: Linha de Crédito para Aquisição de CRI pelo FGTS
- c) Normas Básicas: Resolução CCFGTS nº 375/01, Resolução CCFGTS nº 410/02, Resolução CCFGTS nº 460/04, Instrução Normativa CVM nº 414/04, Instrução Normativa CVM nº 443/06, Instrução Normativa CVM nº 446/06, Lei nº 4.591/64, Lei nº 6.766/79, Lei nº 9.467/97, Lei nº 9.514/97, Lei nº 10.931/04 e do Manual de Fomento Operações de CRI.
- d) Processo nº: 001/11
- e) Identificação da Operação:

As seguintes informações, relativas aos créditos imobiliários e aos imóveis, encontram-se disponíveis no CD anexo a presente: nome e localização dos empreendimentos, valor da avaliação e valores de financiamento.

- Nº de unidades: 33.885
- Prazo de Execução: Não há
- Estágio Atual das Obras: Concluídas
- Seguro de Término de Obra: ( ) Sim ( X ) Não Aplicável
- População beneficiada: 137.573 pessoas

Adicionalmente, as informações estatísticas da carteira, encontram-se disponíveis no Anexo II abaixo.

- f) Entidades envolvidas na operação:



**GAIASEC**

Securitização ágil e eficaz

Parte	Razão Social	CNPJ
Securitizadora	Gaia Securitizadora S/A	07.587.384/0001-30
Cedente e Coordenador	Caixa Econômica Federal	00.360.305/0001-04
Agente Fiduciário e Inst. Custodiante	Pentágono S/A DTVM	17.343.682/0001-38
Assessor Legal	PMKA Advogados Associados	03.834.440/0001-32
Agência de Rating	Fitch Ratings	01.813.375/0001-33
Servicer Secundário	GaiaSec Assessoria Financeira Ltda	09.204.136/0001-98

- g) Objetivo: A aquisição dos CRI provenientes dos Contratos de Financiamento irá prover liquidez à CAIXA possibilitando a concessão de novos financiamentos habitacionais, e consequentemente gerando novos empregos e mais recursos para o setor de construção. Para o FGTS, a operação representa uma oportunidade de investimento seguro, com amplas garantias e um retorno adequado às suas necessidades.

h) Condições Básicas da Operação:

Serão emitidas duas séries de CRI, sendo uma Sênior e uma Subordinada. O CRI Subordinado será adquirido pela CAIXA.

Características dos CRI	CRI Seniores
Valor máximo dos Imóveis	R\$ 200 mil
Nº da Série	31ª
Nº da Emissão	4ª
Valor global de venda dos CRI:	1.535.325.000,00
Prazo de carência:	Não há
Prazo de amortização esperada:	143 meses
Prazo de amortização legal:	240 meses
Curva de amortização:	Anexo I
Taxa de juros nominal da operação:	6,2%
Quantidade de CRI emitida:	6.890
Quantidade de CRI de venda:	Aproximadamente, 5.118
Preço unitário:	300.000,61
Data de Emissão	08 de setembro de 2011
Taxa de Risco de Crédito da Operação:	0,2% ao ano
Data de pagamento de juros e amortização:	Dia 10 de cada mês
Índice de Correção Monetária	TR (data-base dia 1º)

i) Dados cadastrais:

Securitizadora junto a:





**GAIASEC**

Securitização ágil e eficaz

- FGTS

( X ) Adimplente

( ) Inadimplente

- CADIN

( X ) Sem restrições

( ) Com restrições

- CRF ( X ) Válido

( ) Vencido

Foram pesquisados, em 06/07/2011, todas as fontes cadastrais normativamente previstas.

j) Contrato de Abertura de Crédito (Promessa de Aquisição de CRI):

Valor da Abertura de Crédito: 1.535.325.000,00

(-) Operações já Realizadas: R\$ 0,00

Saldo a realizar, incluindo esta operação: 1.535.325.000,00

k) Manifestação da Securitizadora sobre a análise técnica de engenharia do empreendimento:

Todos os imóveis estão concluídos e atendem as exigências administrativas aplicáveis, inclusive as relativas ao meio ambiente, na forma da legislação específica. Todos os imóveis passaram por análise técnica da CAIXA.

l) Manifestação da Securitizadora sobre a análise técnica de trabalho social do empreendimento (quando necessário): Não aplicável.

m) Manifestação da securitizadora sobre a análise jurídica do empreendimento: Todos os imóveis vinculados a operação estão concluídos e com habite-se concedido pelos órgãos administrativos competentes.

n) Garantias:

- a) Garantias de Alienação Fiduciária, dos Créditos Imobiliários, decorrentes dos Contratos de Compra e Venda, observada a Opção de Transferência das garantias de Alienação Fiduciária, nos termos do item 8.5 do Termo de Securitização de Créditos;
- b) Fundos de Reserva, Liquidez e Despesas;
- c) Subordinação; e
- d) Regime Fiduciário e Patrimônio Separado.

o) Manifestação Conclusiva da Securitizadora:

A presente Operação atende todas as normas e requisitos da linha de crédito para aquisição de CRI e no Manual de Fomento – Operação de CRI – Habitação.

A Gaia Securitizadora é fortemente favorável a operação pelos seguintes aspectos:





# GAIA SEC


Securitização ágil e eficaz

- Originação: originação de qualidade, feita pela CAIXA, maior e melhor Banco no quesito imobiliário.
- Gestão dos Créditos: o servicing será feito pela CAIXA, maior gestora de créditos imobiliários do país.
- Qualidade da Carteira de Crédito: a carteira de créditos imobiliários residenciais possui características satisfatórias, que proporcionam boa qualidade de crédito. Dentre os aspectos positivos, destaque para LTV (dívida sobre o valor do imóvel) médio de 52%, contratos corrigidos pela TR, baixo histórico de inadimplência e a garantia de alienação fiduciária de todos os créditos.
- Estrutura de Pagamentos: A amortização e juros ocorrerão mensalmente, de forma que caso um Gatilhos de inadimplência sejam superado será suspenso pagamento do CRI Subordinado (a ser adquirido pela CAIXA) até que a carteira seja reestabelecida.
- Pulverização: CRI com extrema pulverização de risco, maior devedor representa menos de 0,05% do CRI.
- Integridade da Estrutura Jurídica: solidez da estrutura jurídica, com patrimônio separado, cessão definitiva e padronização dos contratos lastro.

Devido às condições e ao volume, este CRI representa um marco no mercado de capitais brasileiro, e abrirá as portas para um novo estágio no Crédito Imobiliário do país.

Sendo o que tínhamos para o momento, permanecemos a inteira disposição.

Atenciosamente,



Fernanda Mazzonetto  
Diretora

GAIA SECURITIZADORA S.A.



Flavio Scarpelli de Souza  
Diretor de Relações com Investidores

## MANIFESTAÇÃO CONCLUSIVA DA REPRESENTAÇÃO REGIONAL DO AGENTE OPERADOR

Em \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

REPRESENTANTE DO AGENTE OPERADOR

Assinatura sob carimbo



**GAIASEC**

Seguradora ágil e eficaz

**ANEXO I - Curva de amortização do CRI***Curva Amortização Sênior*

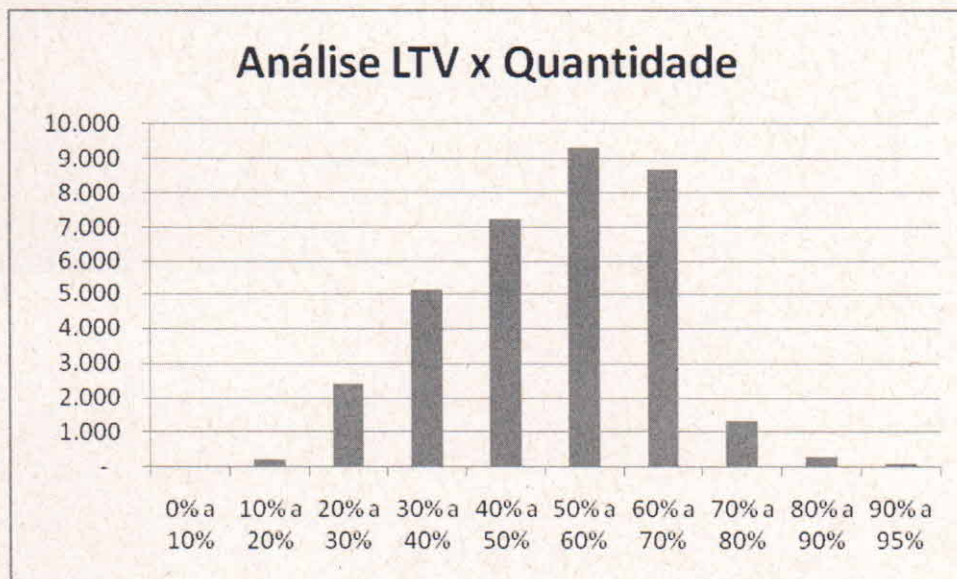
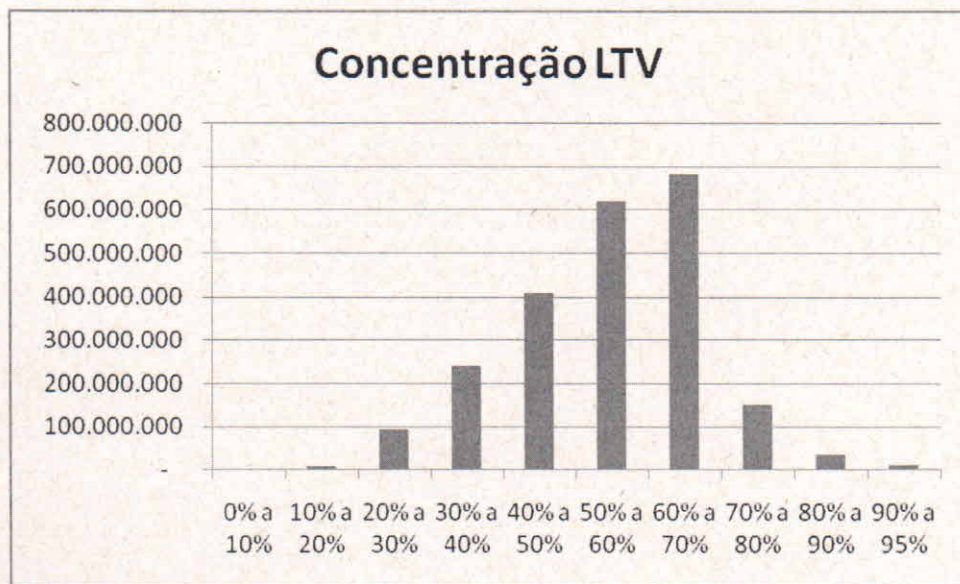
P	Data	%AMT	P	Data	%AMT	P	Data	%AMT
01	08/10/2011	0,3171%	61	08/10/2016	1,3491%	121	08/10/2021	4,7377%
02	08/11/2011	0,7694%	62	08/11/2016	1,3824%	122	08/11/2021	4,8378%
03	08/12/2011	0,7751%	63	08/12/2016	1,3828%	123	08/12/2021	5,1908%
04	08/01/2012	0,7809%	64	08/01/2017	1,3999%	124	08/01/2022	5,4498%
05	08/02/2012	0,7867%	65	08/02/2017	1,4185%	125	08/02/2022	5,7347%
06	08/03/2012	0,7927%	66	08/03/2017	1,4339%	126	08/03/2022	6,0518%
07	08/04/2012	0,7987%	67	08/04/2017	1,4518%	127	08/04/2022	6,4118%
08	08/05/2012	0,8048%	68	08/05/2017	1,4699%	128	08/05/2022	6,8071%
09	08/06/2012	0,8110%	69	08/06/2017	1,4888%	129	08/06/2022	7,2605%
10	08/07/2012	0,8172%	70	08/07/2017	1,5070%	130	08/07/2022	7,7758%
11	08/08/2012	0,8236%	71	08/08/2017	1,5263%	131	08/08/2022	8,3750%
12	08/09/2012	0,8300%	72	08/09/2017	1,5453%	132	08/09/2022	9,0783%
13	08/10/2012	0,8364%	73	08/10/2017	1,5650%	133	08/10/2022	9,8119%
14	08/11/2012	0,8411%	74	08/11/2017	1,5807%	134	08/11/2022	10,6018%
15	08/12/2012	0,8500%	75	08/12/2017	1,6059%	135	08/12/2022	12,1951%
16	08/01/2013	0,8588%	76	08/01/2018	1,6280%	136	08/01/2023	13,8001%
17	08/02/2013	0,8638%	77	08/02/2018	1,6497%	137	08/02/2023	15,8913%
18	08/03/2013	0,8710%	78	08/03/2018	1,6738%	138	08/03/2023	18,8020%
19	08/04/2013	0,8783%	79	08/04/2018	1,6984%	139	08/04/2023	23,0477%
20	08/05/2013	0,8857%	80	08/05/2018	1,7244%	140	08/05/2023	29,8176%
21	08/06/2013	0,8931%	81	08/06/2018	1,7515%	141	08/06/2023	42,2892%
22	08/07/2013	0,9008%	82	08/07/2018	1,7753%	142	08/07/2023	72,7504%
23	08/08/2013	0,9086%	83	08/08/2018	1,7981%	143	08/08/2023	100,0000%
24	08/09/2013	0,9185%	84	08/09/2018	1,8232%	144	08/09/2023	0,0000%
25	08/10/2013	0,9245%	85	08/10/2018	1,8536%	145	08/10/2023	0,0000%
26	08/11/2013	0,9305%	86	08/11/2018	1,8804%	146	08/11/2023	0,0000%
27	08/12/2013	0,9411%	87	08/12/2018	1,9174%	147	08/12/2023	0,0000%
28	08/01/2014	0,9496%	88	08/01/2019	1,9507%	148	08/01/2024	0,0000%
29	08/02/2014	0,9583%	89	08/02/2019	1,9853%	149	08/02/2024	0,0000%
30	08/03/2014	0,9672%	90	08/03/2019	2,0215%	150	08/03/2024	0,0000%
31	08/04/2014	0,9781%	91	08/04/2019	2,0589%	151	08/04/2024	0,0000%
32	08/05/2014	0,9852%	92	08/05/2019	2,0974%	152	08/05/2024	0,0000%
33	08/06/2014	0,9945%	93	08/06/2019	2,1375%	153	08/06/2024	0,0000%
34	08/07/2014	1,0040%	94	08/07/2019	2,1787%	154	08/07/2024	0,0000%
35	08/08/2014	1,0137%	95	08/08/2019	2,2222%	155	08/08/2024	0,0000%
36	08/09/2014	1,0237%	96	08/09/2019	2,2687%	156	08/09/2024	0,0000%
37	08/10/2014	1,0337%	97	08/10/2019	2,3185%	157	08/10/2024	0,0000%
38	08/11/2014	1,0415%	98	08/11/2019	2,3602%	158	08/11/2024	0,0000%
39	08/12/2014	1,0545%	99	08/12/2019	2,4196%	159	08/12/2024	0,0000%
40	08/01/2015	1,0652%	100	08/01/2020	2,4740%	160	08/01/2025	0,0000%
41	08/02/2015	1,0781%	101	08/02/2020	2,5314%	161	08/02/2025	0,0000%
42	08/03/2015	1,0871%	102	08/03/2020	2,5915%	162	08/03/2025	0,0000%
43	08/04/2015	1,0985%	103	08/04/2020	2,6550%	163	08/04/2025	0,0000%
44	08/05/2015	1,1102%	104	08/05/2020	2,7218%	164	08/05/2025	0,0000%
45	08/06/2015	1,1221%	105	08/06/2020	2,7928%	165	08/06/2025	0,0000%
46	08/07/2015	1,1343%	106	08/07/2020	2,8687%	166	08/07/2025	0,0000%
47	08/08/2015	1,1487%	107	08/08/2020	2,9488%	167	08/08/2025	0,0000%
48	08/09/2015	1,1594%	108	08/09/2020	3,0305%	168	08/09/2025	0,0000%
49	08/10/2015	1,1724%	109	08/10/2020	3,1203%	169	08/10/2025	0,0000%
50	08/11/2015	1,1828%	110	08/11/2020	3,2089%	170	08/11/2025	0,0000%
51	08/12/2015	1,1992%	111	08/12/2020	3,3172%	171	08/12/2025	0,0000%
52	08/01/2016	1,2131%	112	08/01/2021	3,4261%	172	08/01/2026	0,0000%
53	08/02/2016	1,2272%	113	08/02/2021	3,5408%	173	08/02/2026	0,0000%
54	08/03/2016	1,2418%	114	08/03/2021	3,6584%	174	08/03/2026	0,0000%
55	08/04/2016	1,2588%	115	08/04/2021	3,7849%	175	08/04/2026	0,0000%
56	08/05/2016	1,2721%	116	08/05/2021	3,9171%	176	08/05/2026	0,0000%
57	08/06/2016	1,2876%	117	08/06/2021	4,0606%	177	08/06/2026	0,0000%
58	08/07/2016	1,3024%	118	08/07/2021	4,2102%	178	08/07/2026	0,0000%
59	08/08/2016	1,3175%	119	08/08/2021	4,3698%	179	08/08/2026	0,0000%
60	08/09/2016	1,3333%	120	08/09/2021	4,5489%	180	08/09/2026	0,0000%





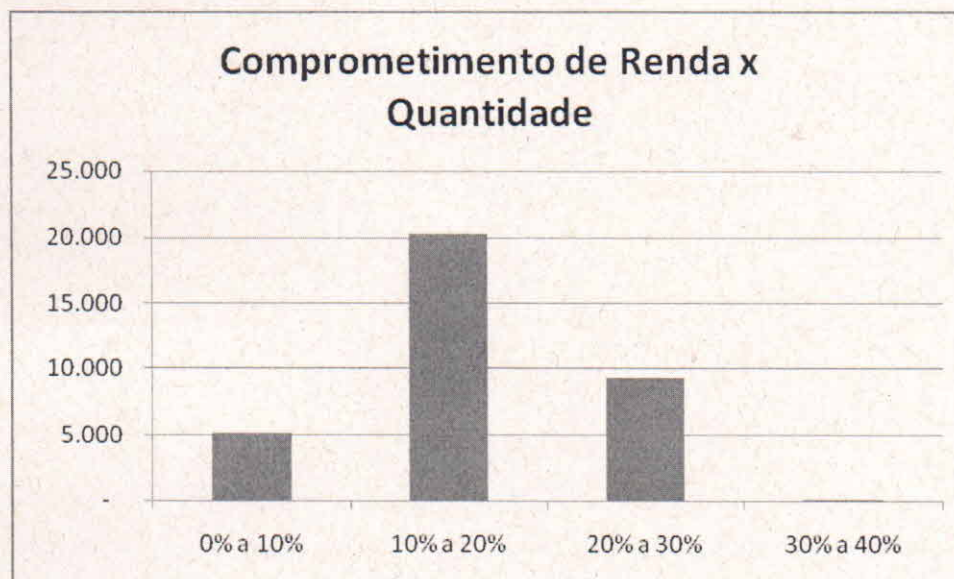
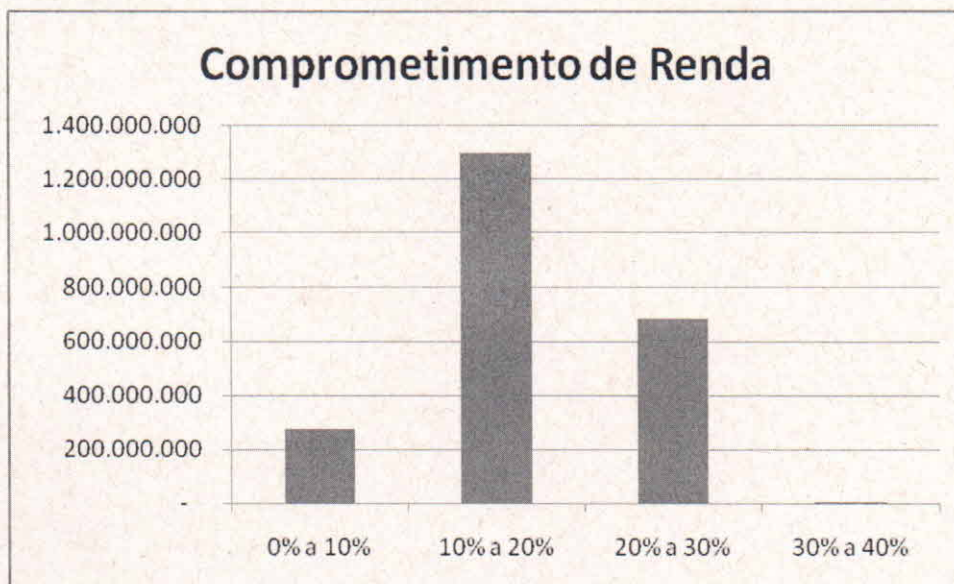
## ANEXO II – Dados estatísticos da carteira

### a) Análise de LTV





**b) Análise do Comprometimento de Renda**



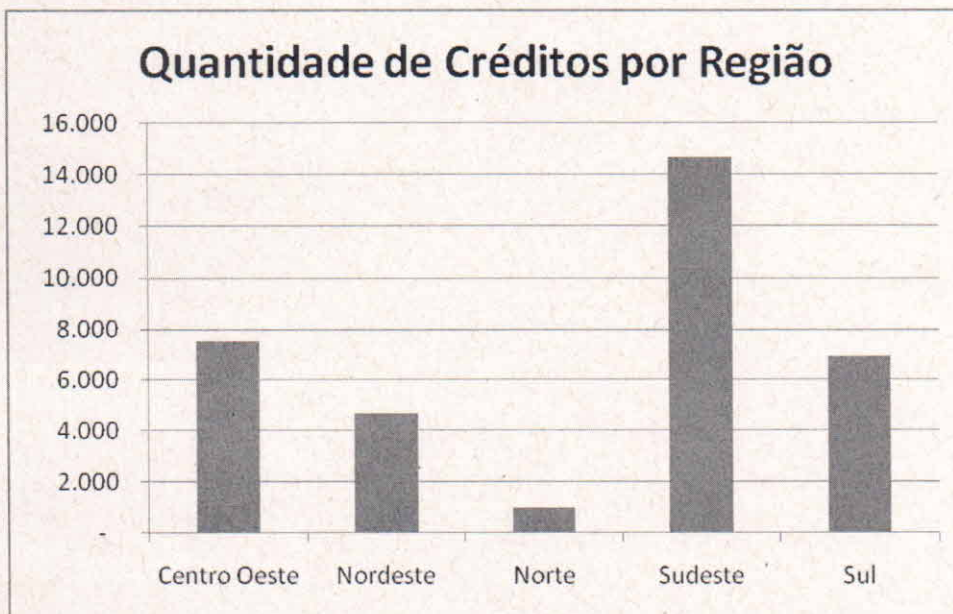
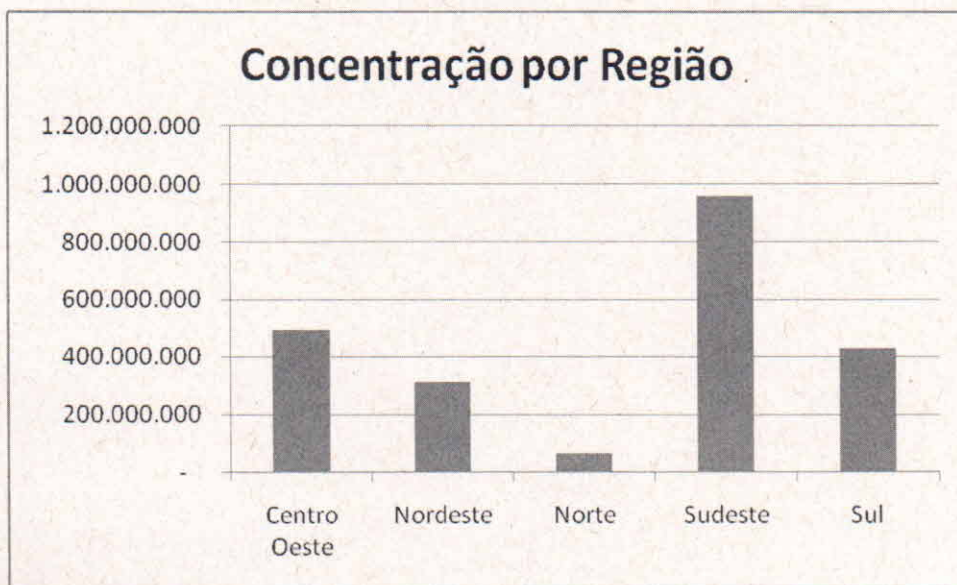




**GAIASEC**

Securitização ágil e eficaz

### c) Análise por Região



*[Handwritten signature]*

