

Brasília, 19 NOV 2013

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 2013, lastreados em créditos imobiliários cedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Senhor 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, emitidos pela **GAIA SECURITIZADORA S/A**, no montante autorizado de até R\$ 2.069.841.178,11 (dois bilhões, sessenta e nove milhões, oitocentos e quarenta e um mil, cento e setenta e oito reais e onze centavos), referente à aquisição dos CRI Seniores, com recursos do orçamento de contratação para 2013.

1.1 O valor da emissão total apresentada pela GAIA é da ordem de R\$ 2.238.361.252,93, correspondente aos CRI Seniores da 43ª e 44ª séries da 4ª emissão da Securitizadora, sendo que o FGTS adquirirá R\$ 2.036.908.705,32.

2 Contexto

2.1 Os CRI são títulos de créditos nominativos, lastreados em créditos imobiliários, 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 Do orçamento de 2012, da ordem de R\$ 2,5 bilhões, foram contratadas quatro operações com quatro securitizadoras, tendo sido aplicados 96,33% dos recursos, conforme quadro a seguir:

Securitizadora	Cedente	CRI	Voto VIFUG/SUFUG	Data da Integralização	Valor PU Aquisição
Gaia	Banco do Brasil	22ª	210/2012	26/12/2012	R\$ 86.851.753,92
Brazilian	HSBC	285ª	202/2012	18/12/2012	R\$ 77.476.441,72
Cibrasec	Barrisul	184ª	201/2012	19/12/2012	R\$ 109.556.722,26
RB Capital	CAIXA	75ª	203/2012	19/12/2012	R\$ 2.134.273.603,67
Orçamento aprovado para 2012					R\$ 2.500.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento					R\$ 2.408.158.521,56
Total Integralizado do orçamento 2012					R\$ 2.408.158.521,56

- 2.4 Antes da Resolução nº 649/10, vigorava a Resolução nº 375/01, que possibilitou a realização de 20 operações de aquisição de CRI pelo FGTS, no valor aproximado de R\$ 130,6 milhões.
- 2.5 O FGTS tem em carteira duas operações emitidas pela GAIA, sendo a primeira (31ª série) representada pelo Ativo 11I0025628 e a segunda (22ª série) representada pelo ativo 12L0018386, sendo que todas estão em situação de adimplência.
- 2.6 A Resolução CCFGTS nº 713, de 11 DEZ 2012, aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2013 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 2,5 bilhões.
- 2.7 Para 2013, a GAIA SECURITIZADORA apresentou duas propostas de operação, sendo uma do originador Banco do Brasil e outra da Caixa Econômica Federal.
- 2.7.1 Da proposta cujo originador dos créditos é a CAIXA, foi apresentada apenas uma proposta de venda de CRI lastreada em financiamentos de imóveis enquadrados na Faixa I (com valor de avaliação de até R\$ 200 mil), no valor total de R\$ 3,33 bilhões.
- 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 607/2012, de 18 DEZ 2012.
- 2.9 Dessa maneira, foi selecionada a proposta de venda da 43ª série da 4ª emissão de CRI da GAIA SECURITIZADORA, no montante de até R\$ 2.069.841.178,11, que representa 82,79% do orçamento disponível para 2013.

3 Proposta

- 3.1 As características da operação de aquisição das cotas Seniores do CRI da 43ª série da 4ª emissão da GAIA, foram apresentadas por meio do Termo de Securitização dos Créditos imobiliários e Relatório Síntese nas seguintes condições:

• Valor Total da Emissão:	R\$ 2.238.361.252,93
• Forma:	Escritural
• Total de CRI Seniores:	R\$ 2.036.908.705,32 (43ª série)
• Quantidade de CRI Seniores:	6.606
• Valor Nominal Unitário CRI Seniores:	R\$ 308.342,22
• Prazo do CRI Seniores:	240 meses e 2 dias, a partir da Emissão
• Total de CRI Subordinados:	R\$ 201.452.547,61 (44ª série)
• Quantidade de CRI Subordinados:	1 (um)
• Prazo de carência:	Sem carência
• Forma de pagamento:	Mensal
• Atualização monetária:	Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
• Taxa de juros:	6,00% a.a.
• Taxa de risco devida ao Agente Operador:	0,20% a.a.
• Cedente / Originador:	Caixa Econômica Federal
• Coordenador Líder:	Caixa Econômica Federal
• Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. DTVM
• Instituição Custodiante:	Pentágono S.A. DTVM



- Servicer: Caixa Econômica Federal

3.2 Garantias da operação:

- a) Instituição do Regime Fiduciário sobre os créditos imobiliários cedidos;
- b) Subordinação dos CRI subordinados aos CRI Seniores;
- c) Manutenção dos seguros, após efetivação do Contrato de Seguro;
- d) Alienação fiduciária dos imóveis sujeita à averbação da Escritura de Cessão;
- e) Estabelecimento de Fundo de Despesa, Fundo de Liquidez e Fundo de Reserva.

3.3 Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos de 26.654 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 será feita antes da data de Subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da finalização da operação na CETIP.

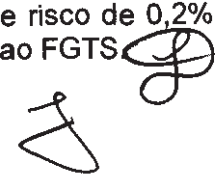
4.4 Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.

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 Em 17 SET 2013, a CN RISCO DE CRÉDITO/SP emitiu o PA CERIS/SP 0799/13 #CONFIDENCIAL 20, com a reavaliação de risco de crédito da GAIA SECURITIZADORA S.A., que manteve o *rating* "B" para a Securitizadora, com validade até 27 AGO 2014.

4.7 Em 11 NOV 2013, a CN RISCO DE CRÉDITO/SP emitiu o PA CERIS/SP 0964/13 RETIFICADO #CONFIDENCIAL 20, que atribuiu *rating* "AA" para a operação, com validade até 29 JAN 2014, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador, além da rentabilidade que será paga ao FGTS.



- 4.8 A GAIA encontra-se em situação regular junto ao FGTS, conforme CRF com validade até 28 NOV 2013 e não apresenta registro no CADIN, nesta data.
- 4.9 A subscrição, integralização e liquidação da aquisição dos CRI deverá ocorrer em 27 NOV 2013 e será formalizada mediante a assinatura pelo Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias do Boletim de Subscrição, conforme minuta anexa.
- 4.10 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 habilitado junto ao Agente Operador.
- 4.10.1 O Agente Fiduciário terá a responsabilidade de zelar pela proteção dos direitos e interesses do FGTS, enquanto titular dos CRI e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado.

5 Aderência à Estratégia

- 5.1 A proposta possui aderência à Visão de Futuro da CAIXA de "Estar entre os três maiores bancos brasileiros até 2022, mantendo a liderança como agente de políticas públicas."
- 5.2 Também atende ao objetivo 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 ora proposta consumirá recursos do orçamento do FGTS de 2013, que foi aprovado pela Resolução CCFGTS nº 713, de 11 DEZ 2012 e Circular CAIXA nº 629, de 11 SET 2013.

7 Resumo da Proposta

- 7.1 As características da operação de aquisição das cotas Seniores do CRI da 43ª série da 4ª emissão da GAIA, foram apresentadas por meio do Termo de Securitização dos Créditos imobiliários e Relatório Síntese nas seguintes condições:

• Valor Total da Emissão:	R\$ 2.238.361.252,93
• Forma:	Escritural
• Total de CRI Seniores:	R\$ 2.036.908.705,32 (43ª série)
• Quantidade de CRI Seniores:	6.606
• Valor Nominal Unitário CRI Seniores:	R\$ 308.342,22
• Prazo do CRI Seniores:	240 meses e 2 dias, a partir da Emissão
• Total de CRI Subordinados:	R\$ 201.452.547,61 (44ª série)
• Quantidade de CRI Subordinados:	1 (um)
• Prazo de carência:	Sem carência
• Forma de pagamento:	Mensal
• Atualização monetária:	Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
• Taxa de juros:	6,00% a.a.



- Taxa de risco devida ao Agente Operador: 0,20% a.a.
- Cedente / Originador: Caixa Econômica Federal
- Coordenador Líder: Caixa Econômica Federal
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM
- Instituição Custodiante: Pentágono S.A. DTVM
- Servicer: Caixa Econômica Federal

7.2 Uma vez aprovada a proposta pelo Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, o Agente Operador, na pessoa do Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, fará a formalização da operação mediante assinatura do Termo 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 0964/13 RETIFICADO #CONFIDENCIAL 20, de 11 NOV 2013;
- b) NJ JURIR/SP 1099/13 FGTS #10, de 09 ABR 2013;
- c) Minuta do Termo de Securitização; e
- d) Minuta do Boletim de Subscrição.



SERGIO ANTONIO GOMES

Superintendente Nacional
SN de Fundo de Garantia



FABIO FERREIRA CLETO

Vice-Presidente
VP de Fundos de Governo e Loterias