

Baixa atividade econômica pode diminuir lançamentos de imóveis e comprometer a formação de lastro para investimentos financeiros como LCIs e CRIs, que são isentos do imposto de renda (IR)

Cédula de crédito imobiliário registra expansão de R\$ 11 bilhões no mercado

INVESTIMENTOS

Ernani Fagundes
São Paulo
ernanif@dci.com.br

● O estoque de cédulas de crédito imobiliário (CCIs) cresceu 12,93% em 2015 para o montante de R\$ 97,495 bilhões, uma expansão de R\$ 11,17 bilhões em relação a 2014. As CCIs estão sendo mais utilizadas como lastro (garantia) em operações com recebíveis.

Apesar da expansão expressiva no ano passado, o mercado trabalha com a expectativa da retração da atividade econômica em 2016, o que afeta o lançamento de empreendimentos imobiliários, e consecutivamente, a emissão de novas cédulas de crédito imobiliários.

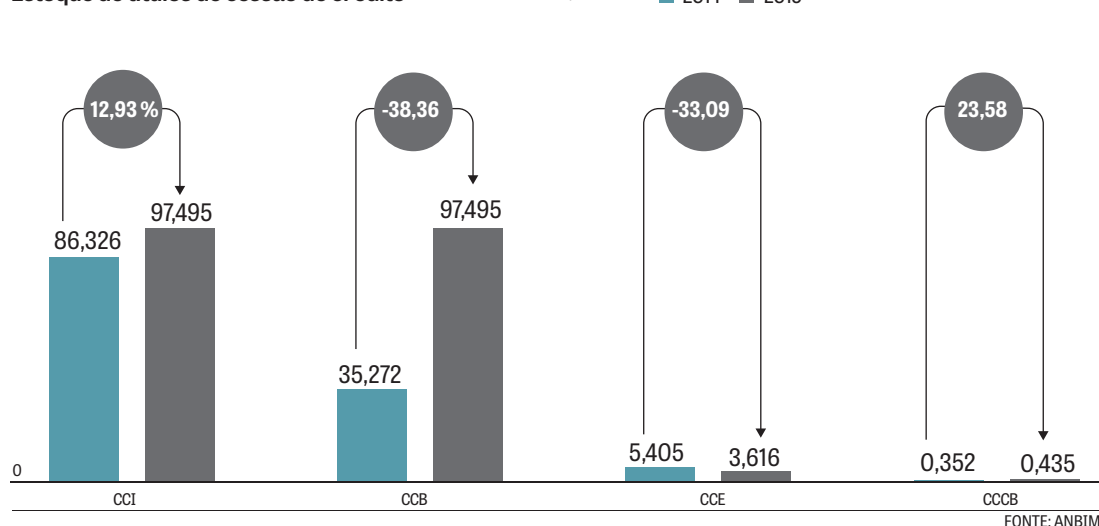
“As emissões de CCIs tendem a ser bem menores em 2016, mas não devem cessar”, aponta o professor de finanças da Fundação Instituto de Pesquisas Contábeis, Atuariais e Financeiras (Fipecafi), Marcelo Cambria.

O professor explicou que as CCIs podem ser emitidas pelos credores (donos dos imóveis) e são principalmente utilizadas por construtoras, incorporadoras, securitizadoras e bancos. “E até por investidores institucionais [fundos de investimentos]. A CCI representa um direito ao crédito, é um título passível de cessão do crédito [ou seja, que permite a transferência desse direito do crédito para outro titular]”, detalhou.

O professor do Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais (Ibmec-MG), Ricardo

EMIÇÃO DE CÉDULAS

Estoque de títulos de cessão de crédito ▶ Em bilhões de R\$



Couto, também explicou que uma das funcionalidades da cédula de crédito é servir de *funding* (captação de recursos) para os credores. “A maioria é indexada ao DI [taxa de depósito interfinanceiro], mas também há cédulas prefixadas [com taxas prefixadas]. As CCIs também podem servir para compor fundos de investimentos imobiliários, mas depende do regulamento de cada fundo”, ponderou o professor.

Couto ainda esclareceu que as CCIs podem ser utilizadas como lastro na emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), que atualmente possuem incentivos fiscais para os investidores. “E as pessoas físicas são os principais investidores de CRIs por causa da isenção do imposto de renda (IR)”, ressaltou.

Marcelo Cambria, da Fipeca-

PONTO A PONTO

1. Cédula de crédito.

É um título privado de renda fixa que pode ser emitido pelo credor, independente da autorização do devedor.

2. CCI.

É a cédula de crédito imobiliário, pode ser emitida por construtoras, incorporadoras, bancos, securitizadoras e até por investidores institucionais, como são chamados os fundos de investimentos.

3. Remuneração.

A maioria das CCIs emitidas está indexada à taxa de depósito interfinanceiro, mas também há CCIs com taxas pré-fixadas e de inflação.

fi, diz que a expansão das CCIs no ano passado está relacionada com a demanda dos investidores por papéis privados num momento de juros mais altos no mercado, mas que em 2016 há dificuldades na formação de lastro. “A demanda por crédito diminuiu. O setor imobiliário está sofrendo mais que o mercado agrícola”, comparou.

Outras cédulas

Além das CCIs, existem outras cédulas de crédito em negociação no mercado financeiro e interfinanceiro. Entre elas estão as cédulas de crédito bancário (CCBs), os certificados de cédulas de crédito bancário (CCCBs) e as cédulas de crédito à exportação (CCEs).

“Tenho visto muitas operações de adiantamento de crédito à exportação serem liquidadas em CCBs. A dívida do

exportador que tomou o adiantamento com o banco, que antes seria liquidada em dólar, é transformada pela operação com CCBs, e liquidada em reais”, disse Couto.

Na prática, o professor do Ibmec-MG que essa operação pode ser vantajosa para o banco (recebe em dólar o contrato de exportação) e para o exportador, que paga a dívida com o banco em reais, sem o risco cambial do aumento do dólar.

Educação financeira

De acordo com informações de educação financeira da depositária de títulos privados Cetip – central que faz o registro da custódia desses papéis – o CCI é um instrumento originado pela existência de direitos de crédito imobiliário com pagamento parcelado. “A cédula é emitida pelo credor, com o objetivo de facilitar e simplificar a cessão do crédito e podem contar ou não com garantia”, informa a Cetip.

Segundo a Cetip, a CCI agiliza a negociação de créditos, uma vez que a cessão pode ser feita mediante o endosso no próprio título, sem necessidade de uma formalização com um contrato de cessão. “Seu diferencial reside no fato de que sua negociação ocorre independentemente de autorização do devedor, uma característica indispensável para adequar o crédito imobiliário às condições de negociação no mercado financeiro e de capitais”, destaca a instituição.

A depositária também explica que a CCI possui remuneração por taxa pré ou pós-fixada, inclusive por índices de preços, de acordo com o direito creditório nela representado.