

# MERCADO EM EXPANSÃO

Operação promissora tende a potencializar ainda mais o setor imobiliário e o ânimo dos investidores



**U**ma economia desenvolvida exige ferramentas cada vez mais modernas e rentáveis, que colaborem ainda mais para o crescimento de seus mercados. É por isso que a indústria imobiliária brasileira ganha instrumentos que tornam o segmento mais sofisticado e próximo a padrões internacionais. Como é o caso da securitização de recebíveis imobiliários, que transforma ativos (bens imóveis) em títulos líquidos negociáveis no mercado de capitais.

Para o sócio do escritório Navarro e Marzagão Advogados, Alexandre Tadeu, esta ferramenta surge no Brasil como um mecanismo de financiamento, que ajudará as empresas do setor a alavancarem os seus negócios. “Como a construção de um empreendimento é um

projeto mais demorado, através da securitização, a incorporadora produz valores para receber em longo prazo. Assim, ela adquire recursos em caixa para executar a obra com mais tempo”, afirma.

De acordo com ele, a securitização pode ser feita através de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), Cédulas de Crédito Imobiliário (CCI), Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e Fundo de Investimento em Direitos Creditórios (FIDC). No entanto, são os CRIs que ganham mais destaque no cenário brasileiro, pois são títulos mais bem estruturados e com maior garantia. Além disso, eles são transmitidos pelas companhias securitizadoras e funcionam como título de renda fixa de longo prazo.

## VANTAGENS

Segundo o sócio da Nova Financial – empresa de securitização – Eduardo de Barros, a securitização através de CRIs pode ser feita tanto por pessoa física quanto jurídica, para compra, venda ou locação de um imóvel. “Qualquer pessoa que tenha uma carteira residencial, industrial ou comercial pode transmitir ou comprar um CRI. E a vantagem para o investidor pessoa física, por exemplo, é que ele fica isento do Imposto de Renda”, assegura.

Um exemplo de uma securitização, de acordo com Barros, foi a empresa Vivo em 2005, quando inaugurou sua nova sede em São Paulo. O edifício foi construído com base em operação de Built-to-Suult (construção sob encomenda), através da qual a empresa levantou recursos na ordem de R\$ 30 milhões com a emissão de CRIs. E a operação foi lastreada em fluxo futuro de recebíveis imobiliários gerados por contrato de locação de 10 anos.

Barros destaca que um outro benefício da securitização através de CRIs é a transparência, pois todas as operações são monitoradas e realizadas através da Comissão de Valores Mobiliários (CVM). De acordo com ele, a Nova Financial faz toda a parte de estruturação dos CRIs. Compra os papéis, negocia no mercado e monitora a carteira de longo prazo, geralmente de 10 a 15 anos. E, além disso, oferece e emite seguros como garantia.

**“Qualquer pessoa que tenha uma carteira residencial, industrial ou comercial pode transmitir ou comprar um CRI”**

**EDUARDO DE BARROS,**  
sócio da Nova Financial





## NOVA FERRAMENTA

O site **UOL Economia**, desde agosto, passou a oferecer um instrumento que vai facilitar a vida dos investidores do mercado de ações que buscam saber se o seu dinheiro está bem aplicado. É uma **nova ferramenta** que permite ao internauta acompanhar os **fundos de investimento**, que mostrará inclusive, a rentabilidade no mês e no ano de cada fundo e os que possuem maior patrimônio. Além disso, o internauta poderá escolher um fundo para investir se desejar. A iniciativa permite ainda saber quais as taxas de administração cobradas por cada fundo, de modo que o investidor tenha a opção de escolher o mais barato. Os dados serão retirados diariamente da **Associação Nacional dos Bancos de Investimento (Anbid)** que fornece as informações oficiais desse mercado.



## RECOMPRA

A **EZTEC**, incorporadora e construtora que integrou este ano o Novo Mercado da Bovespa, sendo negociada com o código EZTC3, divulgou em agosto que, em abril deste ano, foi aprovado o programa de recompra das ações ordinárias de emissão própria. Segundo a empresa, ela pode recomprar aproximadamente 10% das ações ordinárias em circulação. E até o momento, a companhia já adquiriu 1.051.300 ações, o que correspondem a 22% do total de ações definidas no programa. A empresa fechou também o segundo trimestre de 2008 com resultados positivos, atingindo um Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 218,4 milhões e um total de *land bank* de R\$ 3,5 bilhões.



## NEGÓCIO FECHADO

A **Brasil Brokers**, grupo de consultoria e intermediação imobiliária, que anunciou no mês passado a intenção de compra no negócio de corretagem da Abyara, fechou contrato de investimento em agosto com o objetivo de adquirir o controle acionário de 51% da área de intermediação imobiliária da empresa por R\$ 250 milhões. Esta ação tornou a Brasil Brokers e a Abyara sócios na nova **Abyara Brokers**. "A aquisição reforça a nossa participação no mercado do estado de São Paulo e consolida nossa posição de liderança no setor de intermediação imobiliária brasileiro. Além disso, tendo em vista que a Abyara é reconhecida como uma das melhores empresas de vendas e consultoria imobiliária do País, a sua expertise será muito importante na disseminação das melhores práticas para as nossas demais subsidiárias", comenta o presidente da Brasil Brokers, Sergio Freire.

DIVULGAÇÃO



**SERGIO FREIRE**, presidente da Brasil Brokers

## EMPRESAS DO SETOR LISTADAS NA BOVESPA

Abyara Planejamento Imobiliário S.A.
Agra Empreendimentos Imobiliários S.A.
BR Malls Participações S.A.
BR Properties S.A.
Brascan Residential Properties S.A.
Brasil Brokers Participações S.A.
Brasilagro - Cia Bras de Prop. Agrícolas
Camargo Correa Desenv. Imobiliário S.A.
Cimob Participações S.A.
Company S.A.
Construtora Adolpho Lindenberg S.A.
Construtora Tenda S.A.
Correa Ribeiro S.A. Comércio e Indústria
Cr2 Empreendimentos Imobiliários S.A.
Cyrela Brazil Realty S.A. Empreend. e Part.
Cyrela Commercial Propert. S.A. Empr. Part.
General Shopping Brasil S.A.
Even Construtora e Incorporadora S.A.
Ez Tec Empreend. e Participações S.A.
Gafisa S.A.
Helbor Empreendimentos S.A.
Iguatemi Shopping Centers S.A.
Inpar S.A.
JHSF Participações S.A.
João Fortes Engenharia S.A.
Klabin Segall S.A.
LPS Brasil - Consultoria de Imóveis S.A.
Multiplan - Empreend. Imobiliários S.A.
MRV Engenharia e Participações S.A.
PDG Realty S.A. Empreend. e Participações
Rodobens Negócios Imobiliários S.A.
Rossi Residencial S.A.
São Carlos Empreend. e Participações S.A.
Sergen Serviços Gerais de Eng. S.A.
Tecnisa S.A.
Terminal Garagem Menezes Cortes S.A.
Trisul S.A.

Fonte: Bovespa