



GUIA DE FINANCIAMENTO DE EMPREENHIMENTOS IMOBILIÁRIOS

EB PARCERIAS

SUMÁRIO

- ◆ Introdução
- ◆ Como Funciona: Fluxo Operacional
- ◆ Primeiro passo: Análise Primária
- ◆ Cadastro
- ◆ Custos Estimados
- ◆ Term Sheet
- ◆ Auditoria dos Recebíveis
- ◆ Due Diligence
- ◆ Documentos da Operação
- ◆ Análise de Empresas e Empreendimentos
- ◆ Legislação Básica
- ◆ Glossário
- ◆ Como Podemos Apoiar?



INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Terrenistas/terreneiros, construtoras, incorporadoras e empreendedores enfrentam dificuldades para formatar projetos e financiar empreendimentos imobiliários.

As fases de ideação, concepção, elaboração de projetos, aprovação em instâncias reguladoras, trâmites em repartições públicas, análise de viabilidade técnica, econômica, financeira e captação de recursos consomem tempo, investimento e, não raro, é processo conturbado, com surpresas, aborrecimentos, idas e vindas, retrabalho de toda ordem!

Para reduzir/minimizar essas e outras dificuldades e tornar possível a efetiva implementação de projetos, apresentamos as principais características de operações imobiliárias e o passo a passo que auxilia na viabilização de recursos financeiros.

Para financiamento de empreendimento imobiliário há diversas modalidades, tais como:

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI):

São operações realizadas por meio de securitização de créditos imobiliários, nas quais recebíveis de unidades vendidas são vinculados em garantia (cessão fiduciária), além da alienação fiduciária de cotas da SPE e aval dos sócios. Cada credor define o percentual mínimo da relação entre volume de recebíveis e dívida.

b) Apoio à produção:

Sistemática que financia até 100% do custo de obra, inclusive parte do terreno.

c) Crédito associativo:

Concedido diretamente a compradores de unidades de um mesmo empreendimento residencial, contratado ainda no período da construção, a partir de uma quantidade mínima de adquirentes, conforme o projeto e as normas da instituição financeira a qual repassa recursos à responsável pela construção conforme a obra evolui. É necessária aprovação de cadastro e crédito de cada proponente, mediante avaliação da capacidade de pagamento. Durante a construção, o mutuário paga apenas juros referentes ao repasse à incorporadora e as parcelas da entrada do imóvel. Concluída a obra, começa a amortizar o financiamento. Existe possibilidade de usar recursos do FGTS, obter preços abaixo do mercado e reduzir custos do registro de imóvel.

d) Crowdfunding

Funciona mediante a captação de recursos com vários investidores que financiam coletivamente um projeto imobiliário específico. Em troca, os investidores recebem parte do Valor Geral de Vendas (VGV) daquele empreendimento.

e) Débit

São operações formalizadas mediante contrato de mútuo (débito) com possibilidade de participação no Capital Social (*equity*), de forma direta ou via conversibilidade.



COMO FUNCIONA: FLUXO OPERACIONAL

COMO FUNCIONA: FLUXO OPERACIONAL

Os procedimentos a seguir referem-se a operações com Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), são customizáveis para outras modalidades e podem ser realizados em até 6 (seis) meses, dependendo da agilidade no fornecimento de documentos e informações.

1. Análise Primária

- Prospecção e captação de terrenos, projetos, oportunidades, empreendimentos etc (por corretores, terrenistas/terreneiros, construtoras, incorporadoras e empreendedores)
- Envio de informações primárias (<https://bitly.com/skldp>)
- Análise de informações primárias
- Estudo Preliminar de viabilidade técnica, econômica e financeira do empreendimento
- Sondagens de interessados (Investidores, Sociedades de Crédito Direto, Fundos etc)
- Alinhamento de expectativas
- Formalização do contrato de captação de recursos com a EB



2. Avaliação Cadastral e Financeira

- Fornecimento de documentos e informações cadastrais (proponente, sócios, demais empresas e pessoas ligadas ao grupo econômico)
- Análise Técnica: Cliente, Restrições, Crédito, Recebíveis, Garantias etc
- Fornecimento mensal de informações atualizadas: tabela de vendas, espelho de vendas (unidades vendidas e em estoque), parcelas recebidas, cronograma físico-financeiro e planilha dos recebíveis
- Análise do Fluxo de Caixa do empreendimento
- Alinhamento e definição da “linha de tempo” / “jornada da operação” (5w2h)

3. Intermediação

- Apresentação a parceiros financeiros
- Negociações
- Estruturação (Captadora, Originadora, Securitizadora, Emissora, Custodiante, Agente Fiduciário, *Service*, Escriturador, Liquidante, Coordenador-Lider etc)
- Definição das condições da operação e custos relativos a prestadores de serviços



4. Fechamento

- De Acordo no *Term Sheet*
- Proposta da Securitizadora com Aceite do Tomador do Crédito
- *Kickoff*
- Atualização da Auditoria dos Recebíveis
- *Due Diligence* (Assessoria Jurídica)
- Visita Técnica ao empreendimento
- Avaliação do empreendimento pelo Engenheiro e emissão do Laudo Técnico
- Atualização do cronograma físico-financeiro da obra
- Revisão da análise do Fluxo de Caixa do empreendimento



5. Formalização

- Elaboração das minutas dos documentos da operação e Mapa de Registros (Assessoria Jurídica)
- Análise e ajustes das minutas (participantes da operação)
- Se aplicável, abertura de contas específicas: *Escrow*, Patrimônio Separado, Aplicações, Livre Movimentação, Fundo de Reserva, Fundo de Despesas, Vinculadas
- Revisão final das minutas
- Renovação de certidões vincendas nos próximos 30 dias
- Assinaturas
- Monitoramento do cumprimento do Mapa de Registros
- Protocolização em cartórios para registro de títulos e documentos (RTD)
- Protocolização na Junta Comercial para arquivamento
- Encaminhamento dos protocolos de RTD e Junta Comercial
- Conferência do *check-list* de assinaturas e registros
- Providências junto à B3, em caso de CRI:
 - a) Apresentação de documentos para registro
 - b) Verificação das diligências apontadas
 - c) Atendimento das diligências
 - d) Liberação do ativo na plataforma
- Liberação da 1ª parcela do crédito
- Pagamento de comissão pela captação, taxas, despesas e demais custos *flat*



6. Acompanhamento

- Conferência mensal dos extratos de atualização do saldo devedor e aplicações
- Cumprimento das obrigações contratuais
- Medições mensais da obra
- Liberações das parcelas seguintes
- Pagamento da comissão à EB referente a cada parcela
- Pagamento mensal de juros e amortização de capital





PRIMEIRO PASSO: ANÁLISE PRIMÁRIA

Primeiro Passo: Análise Primária

➔ Preencher o questionário disponível em:

<https://forms.gle/nUuptPrQv3JYJHRf7>

- Nome da empresa que demanda crédito
- CNPJ da Incorporadora, Construtora e SPE
- E-mail, WhatsApp, nome para contato, site, rede social
- Valor que pretende captar (R\$ mil)
- Quantidade dos empreendimentos já realizados e entregues
- Quantidade dos empreendimentos em andamento/produção
- Nome do novo empreendimento objeto da captação pretendida
- Endereço ou localização (link google maps) do novo empreendimento
- Tipo do novo empreendimento (loteamento, condomínio vertical/horizontal, centro comercial, outros)
- Situação do terreno: quitado, permuta (física, financeira, mista), quotista etc
- Valor Geral de Vendas (VGV)
- Quantidade total de unidades
- Quantidade de unidades vendidas
- Custo total estimado das obras (R\$ mil)
- % já realizado da obra
- Data do lançamento (efetivo/estimado)
- Data do início das obras (ou estimativa)
- Data do término das obras (estimada)
- Cronograma físico-financeiro atualizado? (S/N)
- Título de propriedade em nome da SPE? (S/N)
- Alvará de construção vigente? (S/N)
- Ficha técnica emitida pela prefeitura? (S/N)
- Parceiros financeiros com quem opera (relacionar)
- CPF de cada um dos sócios



CADASTRO

Cadastro

Documentos e informações necessárias para cadastrar empresa proponente, grupo econômico, sócios e empreendimento:

PROPONENTE E DEMAIS EMPRESAS DO GRUPO ECONÔMICO

- Contrato Social e aditivos ou Estatuto e atas (se S/A)
- Certidão simplificada – emitida pela Junta Comercial (caso a última alteração seja superior a 02 anos)
- Procurações Públicas, caso haja procuradores
- Relação do faturamento nos últimos 36 meses, assinada pelo contador e representante da empresa
- Balanço e DRE dos últimos 3 exercícios - assinados pelo contador e representante da empresa
- Balancete mensal analítico recente (de até 3 meses, do ano vigente)
- Comprovante de endereço da empresa (conta de consumo) emitido nos últimos 30 (trinta) dias (Água, Luz, Telefone Fixo)
- Endividamento aberto (bancos e fundos) assinado pelo contador e representante da empresa, conforme modelo
- Informações sobre o Grupo Econômico, conforme modelo
- Inadimplência (mês a mês, nos últimos 12 meses), se possuir
- Organograma Societário, se possuir

SÓCIOS E REPRESENTANTES

- RG (data de emissão inferior a 10 anos), ou CNH ou Passaporte
- CPF
- Certidão de casamento
- Comprovante de endereço de, no máximo, 30 dias (Água, Luz, Telefone Fixo): em nome próprio, dos pais (se solteiro) ou cônjuge (acompanhado da cópia simples da certidão de casamento)
- IR mais recente (recibo e declaração)

Cadastro

EMPREENDIMENTO A FINANCIAR

- Localização
- nº matrícula mãe, encaminhar documento
- Área total da construção (m²)
- Área privativa, vendível (m²)
- Contrato de compra e venda do terreno, se for o caso
- Situação do terreno: quitado, permuta (física, financeira, mista), quotista etc
- Data de lançamento (ou estimativa)
- Data do início das obras (ou estimativa)
- Data do término das obras (ou estimativa)
- Cronograma físico-financeiro atualizado
- VGV Total (R\$ mil)
- VGV realizado (R\$ mil)
- VGV a realizar/estoque (R\$ mil)
- Quantidade de distratos ocorridos
- Quantidade total de unidades
- % de comissões praticado
- % de Recebíveis pertencentes à Empresa
- Unidades Cedidas Fiduciariamente em operação de crédito
- Unidades Vendidas
- Investimento já realizado (R\$ mil)
- Investimento a realizar (R\$ mil)
- Valor total do custo das obras (R\$ mil)
- % das obras realizadas
- Data de entrega da infraestrutura (ou estimada)
- Data de entrega das partes comuns (ou estimada)
- Ficha técnica emitida pela prefeitura
- Alvará de construção
- Habite-se
- Memorial Descritivo
- Tabela de Vendas, atualizada
- Minuta do contrato de compra e venda
- Quadro de Áreas (NBR 12721)
- Viabilidade econômica com projeção de receitas, custos e despesas
- Relação de Clientes (nome, data da venda, valor recebido e a receber)
- Preço Médio estimado na venda (R\$ mil)
- % Entrada
- % mensais e intermediárias
- % financiamento bancário
- Curva de Vendas (realizadas/projetadas), atualizada
- Valor médio mensal de despesas com marketing imputadas à SPE



\$ Last Trade		\$ CH	
\$30.07	41		36
\$37.09	33		24
\$23.17	27		0.60
\$41.10	23		2.46
\$41.25	19,91		22.97
\$5.13	19,569,462		5.71
\$2.96	18,666,970		1.06
\$20.19	18,049,952		1.65
\$23.65	17,048,575		0.87
0.68	16,761,959		0.88
0.73	16,431,593		4.64
0.99	16,417,785		4.35
\$27.34	15,547,257		1.25
\$29.99	15,317,111		2.39
\$8.56	15,126,111		5.74
\$54.32	14,724,241		1.06
\$19.03	14,180,626		0.21
\$58.66	13,769,535		0.07
\$43.36	13,503,700		5.24
\$7.51	13,407,288		0.9
\$67.98	12,274,973	+0.65	0.8
\$16.50	12,240,338	+0.14	1.1
\$32.66	11,781,809	+0.33	1.1
\$44.32	11,684,983	+0.50	1.1
\$26.58	11,579,471	+0.31	1.1

CUSTOS ESTIMADOS

Custos Estimados

FLAT

Originadora
Emissão e Estruturação
Coordenador Líder
Assessoria legal
Agente Fiduciário
Agente Registrador de CCI
Custódia CCI
Implantação Custódia do Lastro
Implantação (digitador)
Auditoria Recebíveis (R\$/contrato)
Taxa de Abertura de Crédito
Registro CETIP
Registro ANBIMA
Gerenciador de obras
Registro em cartórios
Honorários EB

MENSAIS

Digitador (por evento de pagamento)
Custódia CRI CETIP
Banco Liquidante (R\$/série)
Banco Escriturador (R\$/série)
Gestão do CRI (+R\$/empreend)
Contabilidade Patrimônio Separado
Monitoramento da Carteira de Recebíveis (R\$/contrato)
Gerenciador de obras
Administração da Conta Vinculada

ANUAIS

Agente Fiduciário
Custódia das CCI
Auditoria Recebíveis (*Service*)



TERM SHEET

Term Sheet

Fechada a negociação, são formalizadas as bases da operação e condições comerciais:

- Montante
- Cronograma
- Prazo
- Estrutura de garantias
- Índice de cobertura (relação recebíveis/divida)
- Remuneração (indexador + taxa de juros)
- Custos, honorários, comissões, tarifas, taxas, despesas etc
- Sistema de Amortização
- Pagamento dos encargos
- Prestadores de Serviço da Operação
- Mecanismos de Governança e Movimentações de Recursos
- Condições Precedentes para Liberação das Tranches (*covenants*)
- Disposições Gerais





AUDITORIA DOS RECEBÍVEIS

AUDITORIA DOS RECEBÍVEIS

Documentos e informações a serem analisadas:

- Identificação dos Compradores (RG ou CNH e CPF)
- Contratos (Instrumentos Particulares) que são lastro para a operação
- Termos de Cessão
- Aditivos
- Renegociações (Caso a renegociação ainda não tenha sido formalizada, o fluxo renegociado deve ser informado)
- Extrato dos últimos 3 meses com francesinhas referentes às entradas desse período na conta ou documento correspondente
- Relação dos contratos a auditar (unidade, cliente, cpf, data da venda e valor)
- Fluxo dos recebíveis (Tudo que está em aberto na carteira, inclusive inadimplência)
- Fluxo dos recebimentos (histórico)
- Relação das Vendas – Espelho de Vendas
- Relação de dados cadastrais dos clientes, com nome, endereço, CPF
- Histórico de Distratos





DUE DILIGENCE

DUE DILIGENCE

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

IMÓVEL(S) OBJETO DO EMPREENDIMENTO:

1. Certidão de propriedade da matrícula do Imóvel, com filiação vintenária, emitida pelo Cartório de Registro de Imóveis competente em data inferior a 30 dias
2. Cópia de todos os títulos de propriedade ou de promessa de aquisição do Imóvel a qualquer título, constantes da filiação vintenária do imóvel, acompanhadas das certidões e procurações, se for o caso
3. Certidão de melhoramentos indicando a eventual existência de Lei de Melhoramento Público incidente sobre o imóvel, ou seja, se há previsão em lei para incidir sobre o imóvel algum tipo de obra de infraestrutura (ex: vias públicas, alargamento de vias existentes etc) emitida pela Prefeitura Municipal
4. Certidão de desapropriação declarando se há decreto de utilidade pública ou interesse social incidente sobre o Imóvel e se já há ação judicial de desapropriação proposta para o imóvel, bem como sua fase (desapropriação em andamento ou já consumada), emitida pela Prefeitura Municipal
5. Consulta sobre existência de tombamento, emitida junto aos órgãos competentes nas esferas municipal (prefeitura), estadual (governo do estado) e federal (IPHAN)
6. Cópia de todos os processos administrativos ou judiciais envolvendo o Imóvel, se houver

DUE DILIGENCE

Continuação II

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

IMÓVEL(S) OBJETO DO EMPREENDIMENTO:

7. Cópia do espelho da cartela de Imposto Predial e Territorial Urbano ("IPTU") do presente exercício fiscal
8. Comprovantes de pagamentos do IPTU dos últimos 5 exercícios fiscais, inclusive das parcelas vencidas do presente exercício até a data da entrega da documentação
9. Certidão negativa de débitos de tributos imobiliários, emitida pela Prefeitura Municipal, em data inferior a 30 dias. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados
10. Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel com informações sobre proprietário, endereço, área de terreno, área construída, número de contribuinte, entre outros.
11. Certidão referente a multas administrativas que vinculem o Imóvel, expedida pela Prefeitura Municipal.
12. Ficha técnica do Imóvel, emitida pela Prefeitura Municipal competente, contendo expressamente a finalidade/destinação de tais construções, área de terreno/construída, área eventualmente demolida, zoneamento e demais restrições urbanísticas aplicáveis
13. Certidão de uso e ocupação do solo emitida pela Prefeitura Municipal, vinculando o contribuinte do Imóvel
14. Planta da construção aprovada perante o Município, sendo necessário constar o carimbo e a data de aprovação
15. Declaração da proprietária informando a área real construída até o momento.

DUE DILIGENCE

Continuação III

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

IMÓVEL(S) OBJETO DO EMPREENDIMENTO:

16. Cadastro de Edificações (CEDI) atestando a situação do imóvel perante a legislação edilícia, caso a Prefeitura Municipal emita

17. Certidão Negativa de Infração Ambiental e de Débitos de natureza ambiental, emitida pelo respectivo órgão ambiental, em âmbito estadual e municipal

18. Certidões Negativas de Débito e de Embargo emitidas pelo IBAMA

19. Certidões expedidas pelo Ministério Público Estadual e pelo Ministério Público Federal atestando a inexistência de inquéritos civis, inquéritos policiais, procedimentos preparatórios de inquérito civil, ações civis públicas e/ou outros tipos de procedimentos investigatórios relacionados a questões ambientais envolvendo o Imóvel

20. Documentos, informações, autorizações/anuências emitidas pelos órgãos competentes relacionados a eventuais restrições de natureza socioambiental na área em que está localizado o Imóvel (tais como: unidade de conservação, terra indígena, território quilombola, área tombada por interesse cultural, histórico arqueológico, entre outras)

21. Documentos e informações (órgãos envolvidos, valor em questão e endereçamentos, como, por exemplo, se questão foi regularizada) sobre eventual existência de passivo ambiental relacionado ao imóvel (ex: áreas contaminadas; áreas embargadas etc), bem como seu histórico de ocupação (se na área foram realizadas atividades industriais, identificando a atividade e o período; se a área abrigou apenas residências etc)

DUE DILIGENCE

Continuação IV

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

IMÓVEL(S) OBJETO DO EMPREENDIMENTO:

22. Certidão da Secretaria do Patrimônio da União, atestando que o Imóvel está em dia com as obrigações de pagamento de foro e laudêmio, caso esteja sujeito
23. Certidão (ou certidões) de débitos inscritos e não inscritos em dívida ativa do Estado. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados
24. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual referente ao Imóvel, caso seja disponibilizado pelos distribuidores locais. Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

PROPRIETÁRIA DO IMÓVEL E SÓCIOS DA PROPRIETÁRIA

1. Certidões expedidas pelo Ministério Público Estadual e pelo Ministério Público Federal atestando a inexistência de inquéritos civis, inquéritos policiais, procedimentos preparatórios de inquérito civil, ações civis públicas e/ou outros tipos de procedimentos investigatórios relacionados a questões ambientais envolvendo o Imóvel
2. Certidões Negativas de Débito e de Embargo emitidas pelo IBAMA

DUE DILIGENCE

Continuação V

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

SPE, PROPRIETÁRIO ATUAL DO IMÓVEL, SÓCIOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL E TODOS OS PROPRIETÁRIOS DOS ÚLTIMOS 10 ANOS

1. Certidão Negativa de Infração Ambiental e de Débitos de natureza ambiental, emitida pelo respectivo órgão ambiental, em âmbito estadual e municipal

2. Certidão Conjunta de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e Dívida Ativa da União. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados :

<https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>

<http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>

3. Certidão (ou certidões) de débitos inscritos e não inscritos em dívida ativa do Estado. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados

4. Certidão (ou certidões) de débitos inscritos e não inscritos em dívida ativa do Município, relativa aos tributos mobiliários e tributos imobiliários. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados

5. Certidões dos Tabeliães de Protesto de Letras e Títulos das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do imóvel (abrangendo o período de 5 anos)

Continuação VI

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

SPE, PROPRIETÁRIO ATUAL DO IMÓVEL, SÓCIOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL E TODOS OS PROPRIETÁRIOS DOS ÚLTIMOS 10 ANOS

6. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente às Ações Cíveis e de Família, das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

7. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente a Pedidos de Falência e Concordata, das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

8. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente a Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais, das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

DUE DILIGENCE

Continuação VII

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

SPE, PROPRIETÁRIO ATUAL DO IMÓVEL, SÓCIOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL E TODOS OS PROPRIETÁRIOS DOS ÚLTIMOS 10 ANOS

9. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente às Ações Criminais, das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

10. Certidão de distribuição da Justiça Federal, referente a Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da Seção Judiciária da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

11. Certidão Específica com Teor Solicitado, expedida pela Junta Comercial competente, que comprove a existência ou inexistência de registros de empresas em nome das pessoas físicas e jurídicas, sendo que se houver participação, será emitida certidão positiva com a menção dos respectivos registros

DUE DILIGENCE

Continuação VIII

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

SPE, PROPRIETÁRIO ATUAL DO IMÓVEL, SÓCIOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL E TODOS OS PROPRIETÁRIOS DOS ÚLTIMOS 10 ANOS

12. Certidão de Consulta ao SERASA, evidenciando situação de cadastro junto ao referido birô de crédito e apontando a existência ou inexistência de eventuais dívidas e pendências
13. Certidão de Distribuição da Justiça do Trabalho, emitida pelos Tribunais Regionais do Trabalho das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido
14. Certidão negativa de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho (<https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces>). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido
15. Certidão negativa de feitos para fins gerais emitida pelo Ministério Público da União – Ministério Público do Trabalho das comarcas da sede/domicílio das pessoas pesquisadas e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do imóvel (<https://www.prtl.mpt.mp.br/servicos/certidao-positiva-negativa>)

DUE DILIGENCE

Continuação IX

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

SPE, PROPRIETÁRIO ATUAL DO IMÓVEL, SÓCIOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL E TODOS OS PROPRIETÁRIOS DOS ÚLTIMOS 10 ANOS

16. Certidão negativa de débitos emitida pelo Ministério da Economia - Secretaria Especial de Previdência e Trabalho - Secretaria de Trabalho - Subsecretaria de Inspeção do Trabalho (<http://cdcit.mte.gov.br/inter/cdcit/emitir.seam>)
17. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF (<https://consultacrf.caixa.gov.br/consultacrf/pages/consultaEmpregador.jsf>)
18. Consulta ao cadastro de empresas inidôneas e suspensas - CEIS - Portal da transparência (<http://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/ceis?ordenarPor=nome&direcao=asc>)
19. Contrato Social atualizado (se for pessoa jurídica) ou RG, Certidão de Inscrição no CPF/ME, Certidão de casamento, acompanhada de pacto antenupcial e seu registro (se for pessoa física)

PROPRIETÁRIO ATUAL DO IMÓVEL, SÓCIOS DO PROPRIETÁRIO ATUAL E TODOS OS PROPRIETÁRIOS DOS ÚLTIMOS 10 ANOS QUE SEJAM PESSOAS JURÍDICAS

1. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF (<https://consultacrf.caixa.gov.br/consultacrf/pages/consultaEmpregador.jsf>)
2. Consulta ao cadastro de empresas inidôneas e suspensas - CEIS - Portal da transparência (<http://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/ceis?ordenarPor=nome&direcao=asc>)

DUE DILIGENCE

Continuação X

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

EMPRESAS EM QUE OS PROPRIETÁRIOS ATUAIS DO IMÓVEL FIGUREM COMO SÓCIOS

1. Certidão Negativa de Infração Ambiental e de Débitos de natureza ambiental, emitida pelo respectivo órgão ambiental, em âmbito estadual e municipal
2. Certidões Negativas de Débito e de Embargo emitidas pelo IBAMA
3. Certidões expedidas pelo Ministério Público Estadual e pelo Ministério Público Federal atestando a inexistência de inquéritos civis, inquéritos policiais, procedimentos preparatórios de inquérito civil, ações civis públicas e/ou outros tipos de procedimentos investigatórios relacionados a questões ambientais envolvendo o Imóvel
4. Certidão Conjunta de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e Dívida Ativa da União. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados

<https://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PJ/Emitir>

<http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/certidaointernet/PF/Emitir>

DUE DILIGENCE

Continuação XI

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

EMPRESAS EM QUE OS PROPRIETÁRIOS ATUAIS DO IMÓVEL FIGUREM COMO SÓCIOS

5. Certidão (ou certidões) de débitos inscritos e não inscritos em dívida ativa do Estado. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados
6. Certidão (ou certidões) de débitos inscritos e não inscritos em dívida ativa do Município, relativa aos tributos mobiliários e tributos imobiliários. Caso a certidão seja positiva, mesmo que com efeitos de negativa, enviar extratos de débitos e parcelamentos discriminados
7. Certidões dos Tabeliães de Protesto de Letras e Títulos das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do imóvel (abrangendo o período de 5 anos)
8. Certidões dos Tabeliães de Protesto de Letras e Títulos das comarcas da sede/domicílio do antecessor e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do imóvel (abrangendo o período de 5 anos)

Continuação XII

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

EMPRESAS EM QUE OS PROPRIETÁRIOS ATUAIS DO IMÓVEL FIGUREM COMO SÓCIOS

9. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente às Ações Cíveis e de Família, das comarcas da sede/domicílio do antecessor e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos)
10. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente a Pedidos de Falência e Concordata, das comarcas da sede/domicílio do antecessor e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos)
11. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente a Executivos Fiscais, Municipais e Estaduais, das comarcas da sede/domicílio do antecessor e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos)
12. Certidão dos distribuidores forenses da Justiça Estadual, referente às Ações Criminais, das comarcas da sede/domicílio do antecessor e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos)
13. Certidão de distribuição da Justiça Federal, referente a Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais, da Seção Judiciária da sede/domicílio do antecessor e, se for o caso, das suas filiais, bem como do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos)

Continuação XIII

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

EMPRESAS EM QUE OS PROPRIETÁRIOS ATUAIS DO IMÓVEL FIGUREM COMO SÓCIOS

14. **Certidão Específica com Teor Solicitado**, expedida pela Junta Comercial competente, que comprove a existência ou inexistência de registros de empresas em nome das pessoas físicas e jurídicas, sendo que se houver participação, será emitida certidão positiva com a menção dos respectivos registros

15. **Certidão de Consulta ao SERASA**, evidenciando situação de cadastro junto ao referido birô de crédito e apontando a existência ou inexistência de eventuais dívidas e pendências

16. **Certidão de Distribuição da Justiça do Trabalho**, emitida pelos Tribunais Regionais do Trabalho das comarcas da sede/domicílio da proprietária e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

Continuação XIV

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

EMPRESAS EM QUE OS PROPRIETÁRIOS ATUAIS DO IMÓVEL FIGUREM COMO SÓCIOS

17. Certidão negativa de débitos trabalhistas, emitida pelo Tribunal Superior do Trabalho (<https://cndt-certidao.tst.jus.br/inicio.faces>). Caso a certidão seja positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando o número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, resumo do processo, situação atual e valor envolvido

18. Certidão negativa de feitos para fins gerais emitida pelo Ministério Público da União – Ministério Público do Trabalho das comarcas da sede/domicílio das pessoas pesquisadas e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do imóvel (<https://www.prtl.mpt.mp.br/servicos/certidao-positiva-negativa>)

19. Certidão negativa de débitos emitida pelo Ministério da Economia - Secretaria Especial de Previdência e Trabalho - Secretaria de Trabalho - Subsecretaria de Inspeção do Trabalho (<http://cdcit.mte.gov.br/inter/cdcit/emitir.seam>)

DUE DILIGENCE

Continuação XV

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

EMPRESAS EM QUE OS PROPRIETÁRIOS ATUAIS DO IMÓVEL FIGUREM COMO SÓCIOS

20. Certificado de Regularidade do FGTS - CRF (<https://consultacrf.caixa.gov.br/consultacrf/pages/consultaEmpregador.jsf>)
21. Consulta ao cadastro de empresas inidôneas e suspensas - CEIS - Portal da transparência (<http://portaldatransparencia.gov.br/sancoes/ceis?ordenarPor=nome&direcao=asc>)
22. Contrato Social atualizado (se for pessoa jurídica) ou RG, Certidão de Inscrição no CPF/ME, Certidão de casamento, acompanhada de pacto antenupcial e seu registro (se for pessoa física)
23. Certidão de Distribuição da Justiça do Trabalho, das comarcas da sede/domicílio do antecessor e, se for o caso, das suas filiais, bem como da comarca do local do Imóvel (abrangendo o período de 20 anos)

Continuação XVI

Auditoria Jurídica da documentação a seguir:

EMPREENDIMENTO A FINANCIAR

- 1. Modelo dos instrumentos de compra e venda, ou promessa de compra e venda, que são disponibilizados aos compradores para aquisição das unidades autônomas do Empreendimento**
- 2. Eventuais contratos comerciais, contratos sociais, acordos de investimento, de parceria, memorando de entendimentos, dentre outros instrumentos celebrados entre a desenvolvedora do Empreendimento e os demais, ou antigos, proprietários do Imóvel**
- 3. Licenças Ambientais e Administrativas, bem como Alvarás, expedidos autorizando a implantação e funcionamento do Empreendimento**
- 4. Decretos, Leis Municipais ou atos do Poder Executivo Municipal que aprovelem a constituição e implementação do Empreendimento**

Em caso de certidão positiva, enviar relatório dos processos existentes discriminando: número, partes envolvidas, assunto, classe do processo, valor envolvido, resumo do processo, situação atual.



EB PARKERS AS



DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

[Sumário](#) ↑

DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO

A captação de recursos para empreendimentos imobiliários necessita da formalização de diversos instrumentos jurídicos, tais como:

- Contrato de Prestação de Serviços de Captação pela EB
- Autorização/Procuração para a EB representar a proponente no mercado
- Autorização para pagamento da comissão da EB
- Proposta da Securitizadora com Aceite do Tomador do Crédito
- Cédula de Crédito Bancário - CCB
- Contrato de cessão de créditos, transferência da CCB
- Escritura de Cédula de Créditos Imobiliários
- Termo de Securitização de Créditos
- Alienação fiduciária de quotas em garantia
- Cessão fiduciária de direitos creditórios
- Contrato de coordenação, colocação e distribuição pública
- Contrato de Prestação de Serviços de Monitoramento de Carteira de Créditos por Empresa de *Servicer* (espelhamento)
- Ata da Reunião dos Sócios com aprovação de: realização da operação, emissão e cessão da CCB; celebração dos documentos necessários; outorga de aval, alienação fiduciária de quotas e cessão fiduciária sobre os direitos creditórios
- Procurações
- Declaração de Veracidade
- Declaração de Inexistência de Conflito



ANÁLISE DE EMPRESAS E EMPREENDIMENTOS

ANÁLISE DE EMPRESAS E EMPREENDIMENTOS

ASPECTOS RELEVANTES PARA O SEGMENTO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA, ESPECIALMENTE EM SEUS ASPECTOS ECONÔMICOS, QUANTO À ANÁLISE E AVALIAÇÃO DE RISCO:

A análise pode ser segmentada segundo o processo de avaliação. Assim, temos a divisão em 3 grandes direcionadores: análise da própria incorporadora, ou análise intrínseca; análise dos empreendimentos individuais conduzidos pela incorporadora; e análise das operações de crédito e outras captações da incorporadora para se financiar ou financiar seus empreendimentos (que incorporam considerações sobre os tipos de garantias oferecidas aos credores e os prazos das operações e captações contratadas).

A análise da incorporadora, ou risco intrínseco, é inerente à empresa ou ao grupo empresarial e decorre de suas características, sendo avaliado a partir do conjunto de fatores associados a si mesma, considerando aspectos de caráter e histórico no mercado; capacidade de gestão, formação dos sócios e gestores, tempo de existência e experiência; situação e estrutura econômico-financeira; condições e momento de mercado.

A análise do empreendimento está relacionada à projeção de resultados no tempo (normalmente a longo prazo), a partir da projeção de fluxo de caixa, evidenciando as necessidades de desembolsos (saídas) e os recebimentos de recursos (entradas) que servem de fonte de liquidez e de geração de resultados e de rentabilidade.

O risco das operações de crédito e demais captações carrega as características inerentes à sua necessidade, à sua natureza e à sua estruturação, a exemplo de: produto, linha de crédito captada, prazo, forma de pagamento e garantias a serem vinculadas (principalmente no que refere à liquidez e à suficiência/cobertura). A garantia é a segurança adicional que compensa eventuais fraquezas e deficiências apontadas em outros direcionadores de risco (risco de clientes, risco do empreendimento e do risco da operação em si).

É com base nessas abordagens que os credores definem *ratings* de crédito que balizam custos das captações necessárias ao financiamento das atividades das empresas e são utilizados por credores e investidores como medida de expectativa de cumprimento.

Continuação II

Da mesma forma, as incorporadoras também utilizam tais abordagens para balizar seu próprio planejamento estratégico (como a análise de rentabilidade), a gestão e o controle (como o acompanhamento de performance de obras e de vendas) de seus projetos.

Há necessidade de cuidados especiais, com abordagem diferenciada, considerando peculiaridades do segmento.

As empresas de incorporação operam de forma comparável a instituições financeiras, decidindo sobre concessão de crédito de longo prazo (quando parcelam o recebimento dos valores de venda), na ponta ativa, e assumindo compromisso de performance (a conclusão da obra) também a longo prazo, na ponta passiva, operando de forma alavancada.

Na abordagem econômico-financeira, alguns aspectos devem ser levados em consideração:

1. há necessidade de se utilizar indicadores específicos para o setor, utilizando-se indicadores tradicionais, mas acrescidos de indicadores adaptados para o segmento, embora o limitado número de empresas do segmento dificulte a análise dessas empresas e também a elaboração de parâmetros de mercado para compará-las;
2. o longo ciclo operacional das empresas do segmento, geralmente concluído em mais de um ano, requer significativo volume de recursos e exige estudo detalhado das formas de realização e financiamento das vendas;
3. o alongamento do ciclo operacional nos remete à questão de avaliar os índices de liquidez considerando os ativos e passivos de curto e de longo prazos, e não apenas os curtos prazos (porque assim, de fato, estaríamos avaliando apenas parte do ciclo);
4. o segmento opera de forma "alavancada", com reduzidas imobilizações e, eventualmente, elevado endividamento, atuando basicamente com "seu nome" e seu *know-how*.

Continuação III

Assim, alguns indicadores específicos podem ser considerados, de forma especial, para avaliar o segmento, adaptando-os a partir dos indicadores tradicionais de análise econômico-financeira, considerando, dentre outros, os dois aspectos inerentes e relevantes: os longos ciclos operacionais e financeiros e a forma alavancada de operação.

Ao se avaliar a participação onerosa de capitais de terceiros, para visualizar o nível de endividamento oneroso em termos de estrutura patrimonial, pode-se considerar Empréstimos e Financiamentos, Debêntures, Terrenos a Pagar e Impostos Parcelados de curto e longo prazos, comparando tais valores com o Patrimônio Líquido.

Para os indicadores de liquidez, considerando que as incorporadoras imobiliárias operam com ativos e passivos de giro tanto de curto quanto de longo prazos (ciclo operacional maior que um ano), pode-se priorizar a liquidez geral, que considera ativos realizáveis a curto e longo prazos. Se avaliados segundo a liquidez seca, pode-se deduzir os valores referentes a Imóveis a Comercializar.

Um indicador de liquidez mais operacional poderia comparar os ativos mais líquidos tidos como fontes de repagamento, os recebíveis, de curto e longo prazos, acrescidos de estoques de imóveis a comercializar (curto e longo prazos), dividindo-os pela dívida líquida (necessidade de capital de terceiros).

Para abordar e avaliar o risco de empreendimento imobiliário sugere-se utilizar modelos de fluxo de caixa projetado de acordo com os prazos previstos para cada empreendimento

ANÁLISE DE EMPRESAS E EMPREENDIMENTOS

Continuação IV

As informações e indicadores extraídos do fluxo de caixa projetado constituem a base para a avaliação e abordagem. Podem ser consideradas para avaliação:

1. em termos financeiros: o montante de recursos próprios aplicados no projeto, o volume de financiamentos necessários, a performance em termos de capacidade de pagamento, a lucratividade e a rentabilidade do projeto;
2. em termos operacionais: velocidade de construção e velocidade de vendas, necessidade de desembolsos mensais e exposição de caixa.

Para a projeção de fluxo de caixa deve-se considerar:

1. é segmentado, naturalmente, em dois blocos, (1) das entradas e aportes de recursos necessários ao financiamento do projeto (recursos operacionais – vendas, recursos próprios – ingressados pela Incorporadora, e recursos de terceiros – financiamentos) e (2) dos desembolsos (saídas) necessários à construção do empreendimento;

2. deve-se considerar, para a quantificação das receitas e entradas, principalmente: os preços de vendas e as condições de comercialização (baseados em estudo de mercado);
3. para a quantificação das saídas, despesas e custos: a qualidade da produção (menor custo possível com a melhor qualidade necessária) em um prazo razoável e necessário;
4. as diferentes formas e opções de reconhecimento de receita (à vista e em prestação) e as formas de financiamento (recursos próprios, financiamentos onerosos e as próprias vendas);
5. a implementação do empreendimento tem prazo definido: encerra-se com a conclusão da construção, recebimentos das vendas e a quitação de todos os débitos;
6. há diferença entre o conceito de lucratividade (receitas menos custos e despesas) e rentabilidade (apropriação do lucro no tempo). A lucratividade está intimamente ligada à capacidade operacional de construir o empreendimento com o menor custo possível e melhor qualidade necessária e vendê-lo pelo preço ótimo. A rentabilidade, por sua vez, tem a ver com o horizonte temporal de efetivação de recebimentos e desembolsos e com o custo das capitais aplicados (exigência do investidor e custo dos capitais de terceiros).

Dessa forma, no fluxo de caixa, há a conjugação e evidenciação de oportunidades (obtenção de rentabilidade e resultados) e riscos (por exemplo, de não performance operacional – construção, e financeira - dos clientes compradores ou da própria incorporadora). O fluxo de caixa é a ferramenta necessária e imprescindível ao acompanhamento e controle físico, financeiro e operacional.



EB PARCEIRAS



LEGISLAÇÃO BÁSICA

[Sumário](#) ↑

Legislação Básica

- ✓ Lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019
 - ✓ Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 – Código de Processo Civil, artigos 784, 792, 794, 797, 798
 - ✓ Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013
 - ✓ Lei nº 11.101, de 09 de fevereiro de 2005, artigos 83, 129, 130
 - ✓ Lei nº 10.932, de 03 de agosto de 2004
 - ✓ Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, artigos 18, 20, 22
 - ✓ Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil Brasileiro, artigos 127, 130, 158, 165, 275, 286, 287, 295, 296, 333, 350, 364, 366, 368, 371, 627, 797, 798, 821, 824, 827, 834, 835, 837, 838, 839, 889, 893
 - ✓ Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, artigos 18, 19
 - ✓ Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979
 - ✓ Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973
 - ✓ Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, artigo 185
 - ✓ Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964
- ✓ Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001
 - ✓ Decreto nº 10.278, de 18 de março de 2020
 - ✓ Decreto nº 6.306 de 14 de dezembro de 2007
 - ✓ Decreto-Lei nº 2.848 de 7 de dezembro de 1940 – Código Penal
 - ✓ Enunciado CNI nº 297
 - ✓ Resolução CMN nº 4.656, de 26 de abril de 2018
 - ✓ Resolução CMN nº 2.517 de 29 de junho de 1998
 - ✓ Instrução Normativa CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009
 - ✓ Instrução Normativa CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004
 - ✓ Instrução Normativa CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003
 - ✓ Instrução Normativa CVM nº 358, de 03 de janeiro de 2002
 - ✓ Ofício-Circular CVM/SRE nº 1/2021, de 1º de março de 2021
 - ✓ NBR nº 12.721, de 28 de agosto de 2006



GLOSSÁRIO

- **5W2H:** Metodologia utilizada para elaborar Planos de Ação, especificando: *What* (o que), *Who* (quem), *When* (quando), *Where* (onde), *Why* (por que), *How* (como), *How Much* (quanto)
- **ABNT:** Associação Brasileira de Normas Técnicas
- **ABORT FEE:** Taxa de cancelamento, em caso de operação desmontada
- **AGENTE DE COBRANÇA:** Emissora do CRI, podendo ser outra sociedade do mesmo grupo econômico, desde que a Emissora permaneça responsável perante o Titular da CCI
- **ANBIMA:** Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais
- **APOIO À PRODUÇÃO:** Linha de crédito para construção de empreendimentos
- **B3:** Bolsa de Valores do Brasil (B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO)
- **CCB:** Cédula de Crédito Bancário
- **CCI:** Cédula de Crédito Imobiliário
- **CESSÃO FIDUCIÁRIA:** Transferência de direitos creditórios da venda das unidades do empreendimento
- **CMN:** Conselho Monetário Nacional
- **CONTRATO DE ESPELHAMENTO:** Celebrado entre Securitizadora, Empresa de *Servicer* e Emitente, para monitoramento dos Direitos Creditórios, verificação dos pagamentos realizados pelos Devedores e eventuais inadimplementos

- **COORDENADOR LÍDER:** Realiza a coordenação, estruturação e distribuição de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI) mediante oferta pública com esforços restritos, sob o regime de melhores esforços de colocação
- **COVENANT:** Condições estabelecidas em contrato para cumprimento durante sua vigência
- **CRÉDITO ASSOCIATIVO:** Forma de financiamento de imóveis residenciais ainda na fase da planta
- **CRI:** Certificados de Recebíveis Imobiliários: valores mobiliários emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários conforme descrito no Termo de Securitização de Créditos
- **CROWDFUNDING:** Modalidade de financiamento coletivo
- **CUSTODIANTE:** Responsável pela guarda, física ou eletronicamente, de ativos financeiros (ações, obrigações etc) de clientes e trata de eventos relacionados com essa posse
- **CVM:** Comissão de Valores Mobiliários
- **DIREITOS CREDITÓRIOS:** Direitos sobre as vendas das unidades do Empreendimento, cedidos fiduciariamente à Emissora
- **DOCUMENTOS DA OPERAÇÃO:** Conjunto de documentos que formalizam a captação de recursos
- **DUE DILIGENCE:** Processo de investigação/auditoria de informações e documentos, realizado por assessoria jurídica

- **EMISSORA:** Empresa securitizadora de créditos imobiliários que tem como principal objetivo a aquisição de créditos imobiliários e a subsequente securitização
- **EMPRESA DE SERVICER:** Responsável pelo monitoramento dos Direitos Creditórios e verificação dos pagamentos realizados pelos Devedores
- **ESCRITURADOR:** Instituição/empresa que tem ações negociadas em bolsa, contratada para realizar a guarda, atualização, coordenação de eventos corporativos, pagamento de dividendos e juros sobre capital próprio, além de também realizar o atendimento a acionistas
- **FIDUCIANTE:** Devedor
- **FOLLOW-UP:** Acompanhamento de processos
- **FUNDO DE DESPESAS:** Valor retido com finalidade de realizar o pagamento de despesas da operação, tais como: Empresa de Servicer, Securitizadora, Agente Fiduciário etc
- **FUNDO DE RESERVA:** Constituído adicionalmente em garantia do cumprimento das Obrigações Garantidas e pagamento das despesas recorrentes da operação e, caso necessário, da amortização programada e juros remuneratórios, mediante a retenção de parte do valor principal correspondente a "X" parcelas da CCB
- **INCORPORADORA:** Empresa que identifica oportunidades, adquire terreno, estrutura projetos e realiza estudos de viabilidade em processos de construção e comercialização de imóveis

- **KICKOFF:** Reunião inicial de alinhamento
- **LIQUIDANTE:** Instituição contratada pela Emissora para operacionalizar o pagamento e a liquidação de valores devidos pela Emissora a Investidores
- **OFERTA RESTRITA:** Oferta pública de distribuição, com esforços restritos de colocação, dos CRI, lastreados nos Créditos Imobiliários, emitidos por meio do Termo de Securitização
- **PATRIMÔNIO SEPARADO:** Constituído após a instituição do regime fiduciário, não se confunde com o patrimônio comum da Securitizadora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI a que estão afetados
- **REAL ESTATE:** Mercado Imobiliário
- **SECURITIZAÇÃO:** Dívida negociada com investidores que transforma títulos de crédito (faturas não pagas, empréstimos etc) em títulos negociáveis no mercado de capitais
- **SECURITIZADORA:** Empresa responsável por transformar ativos financeiros em títulos mobiliários. Ao invés de esperar todas as parcelas serem pagas, empresas vendem os créditos e recebem o valor antes.
- **SISTEMA DE NEGOCIAÇÃO:** Sistema de registro, negociação e liquidação financeira da CCI, administrado pela B3.
- **SLA (Service Level Agreement):** Acordo ou Contrato ou Garantia de Nível de Serviço
- **SPE:** Sociedade de Propósito Específico



EB Parcerias

COMO PODEMOS APOIAR?



EB Parcerias

"Suporte a empreendedores/incorporadores para obtenção de recursos financeiros necessários à viabilização de projetos imobiliários, trabalhando em regime de melhores esforços para viabilizar a captação, agindo sempre na defesa dos interesses dos nossos clientes, zelando pela qualidade técnica da prestação dos serviços e mantendo sigilo e confidencialidade sobre dados, documentos e informações."



Especializada em suporte técnico a empreendedores e investidores na concepção de novos negócios e consultoria geral no desenvolvimento de empreendimentos de base imobiliária, notadamente *Shopping Centers*.



Avaliação Econômico-Financeira

Avaliação de empreendimentos, usando o método do Fluxo de Caixa Descontado.

Estudos de viabilidade e realização de trabalhos de *Valuation* de projetos e empreendimentos de base imobiliária, contendo as fases de Implantação, Operação e Exatidão, a partir do uso do Fluxo de Caixa Descontado.



Planejamento

Análise do mercado e da localização.

Formatação de *shopping centers*: *lay-out* comercial, análise comercial do arcabouço jurídico, estimativas de despesas condominiais, coeficientes de rateio de condomínio, *tenant-mix* e tabelas comerciais; Suporte à implantação: Apoio na contratação da equipe e nos relacionamentos com o jurídico, a contabilidade e a empresa de sistema informatizado de gestão.



BERNARDO BATISTA CARVALHO: Empresário, com vasta experiência no desenvolvimento de empreendimentos de Real Estate, em diversas cidades brasileiras; Concluinte do Curso de Especialização de Economia e Finanças – DEPAFÃO, promovido pelo Banco do Nordeste do Brasil; Sócio desde 1999 da Partner BBC; Ex-Gerente de Patrimônio Imobiliário da Caixa de Previdência dos Funcs. do BNB – CAPEF.

bernardo@partnerbbc.com.br
(61) 98153-0890

Especializada na prestação de serviços na área de finanças, catalisadora de parcerias, conectora de necessidades, expectativas e soluções, para melhoria de resultados:

- Assessoria especializada e profissionais com vasta experiência em real estate, mercado financeiro, acesso a bancos, fundos, sociedades de crédito direto e investidores;
- Originação qualificada com análise técnica da viabilidade de empreendimentos, crédito e risco, para apresentação a potenciais parceiros financeiros;
- Melhores soluções em operações de crédito;
- Dedicção de melhores esforços;
- Agilidade;
- Segurança.



EDIVAN BATISTA JUNIOR: Mestrado em Administração de Empresas e MBA em Gestão Financeira; Graduação em Ciências Econômicas; Conselheiro de Administração – IBGC; Certificação ANBIMA e CPA-20; Educador Corporativo na área financeira; Sólida experiência com 20 anos de atuação nas principais instituições financeiras: Superintendente Regional Empresas (HSBC Bank), Gerente de Plataforma Empresas (Banco Itau), Gerente Geral de Agências e Gerente Regional de Crédito no Banco Real/Santander.

EDIVAN BATISTA CARVALHO: Pós-Graduação em Administração Financeira e Gestão Estratégica em Políticas Públicas; Especialista em Avaliação Econômico-Financeira, Crédito e Planejamento; Graduação em Gestão Ambiental; Sólida experiência com 30 anos de atuação no Banco do Brasil (Analista Sênior em Projetos de Investimentos, Instrutor de Formação e Capacitação Interna, Gerente Geral de Agência, Gerente de Controles Internos).





EB Parcerias