



84º ENIC

**Encontro Nacional da
Indústria da Construção**

Crédito Imobiliário



84º ENIC

Encontro Nacional da Indústria da Construção Civil

Junho / 2012

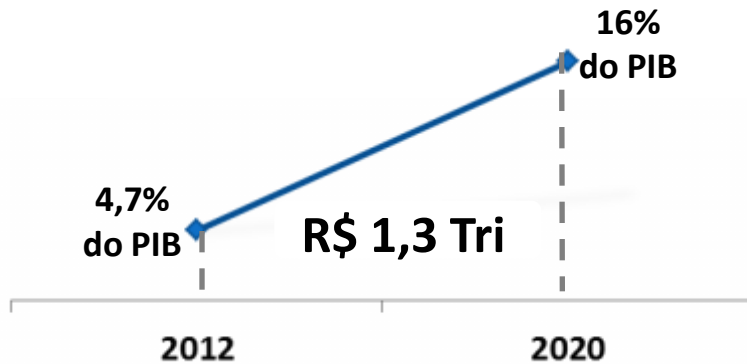


Por que o Banco do Brasil está focando crédito imobiliário?

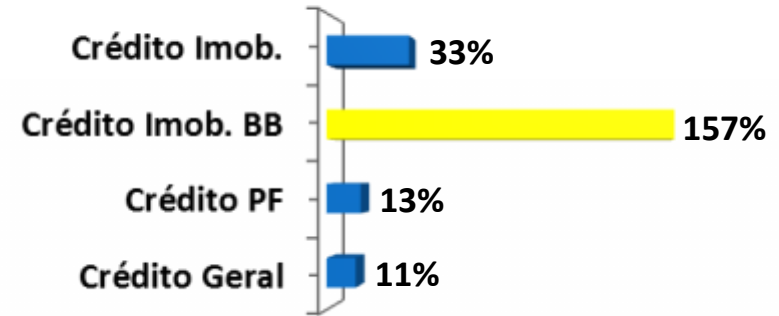


Grandes números e perspectivas BB

Perspectiva de Crescimento



Crescimento das carteiras do SFN - 2011



Propensão ao Consumo

1. Déficit habitacional de aprox. 7 milhões de moradias.
2. O sonho da casa própria continua em 1º lugar na mente do brasileiro.
3. Classes C e D agrupam a maior demanda reprimida.



2 anos
Obra PJ



1º imóvel (1 dorm.)



2º Imóvel (2 dorm.)



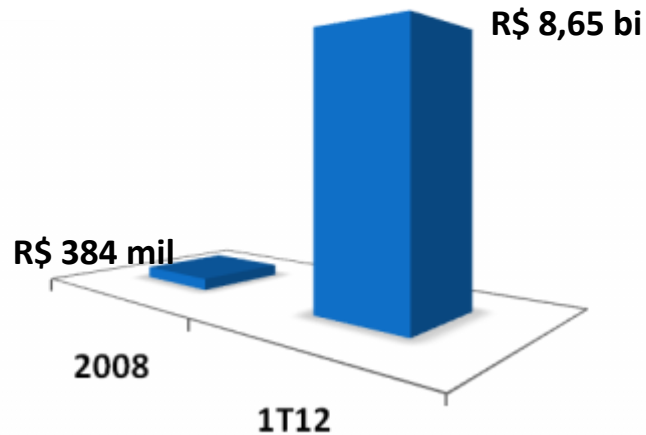
3º Imóvel
(3 dorm.)

+ de 30 anos de oportunidade de fidelização

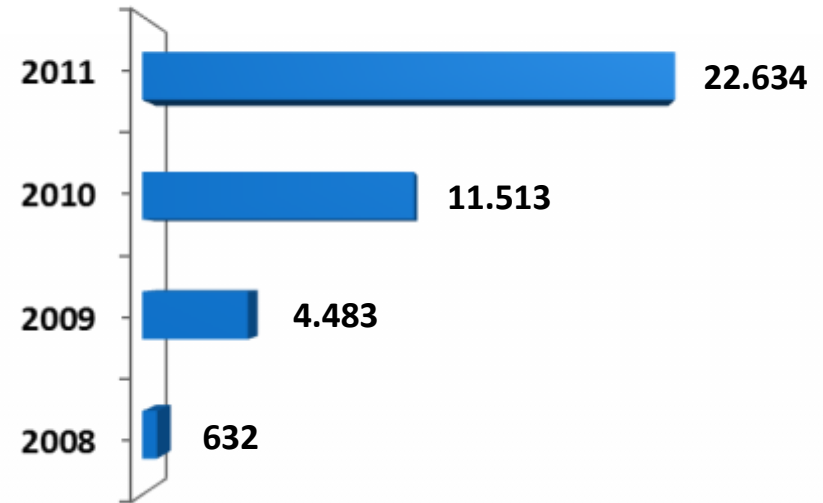


O que construímos até agora...

Evolução da Carteira

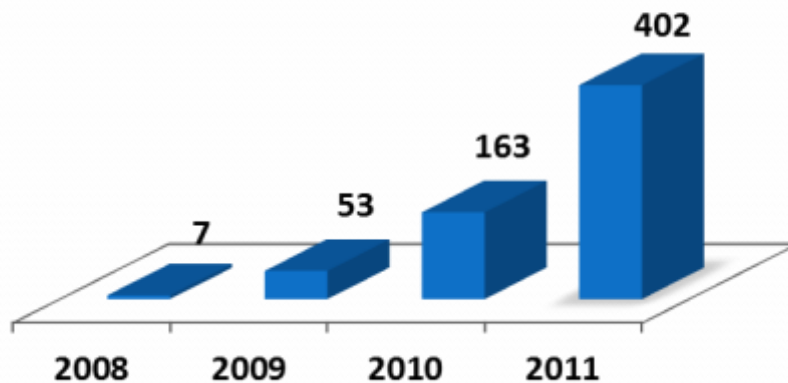


Total de Operações PF Liberadas



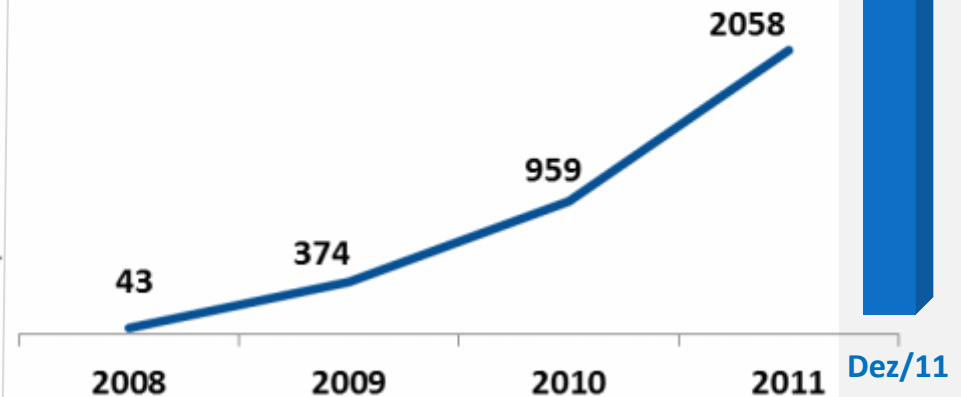
Desembolso mensal

Média em R\$ milhões



Operações Liberadas

Média mensal

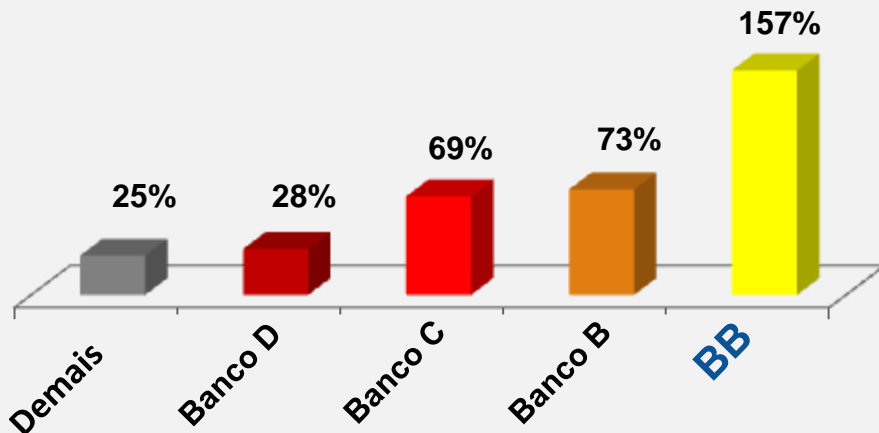




...está refletido em nossa participação de Mercado

- Crescemos o dobro do Mercado
- Entramos no PMCMV
- Aprendemos a trabalhar com FGTS

Evolução % da Carteira*
Concorrência

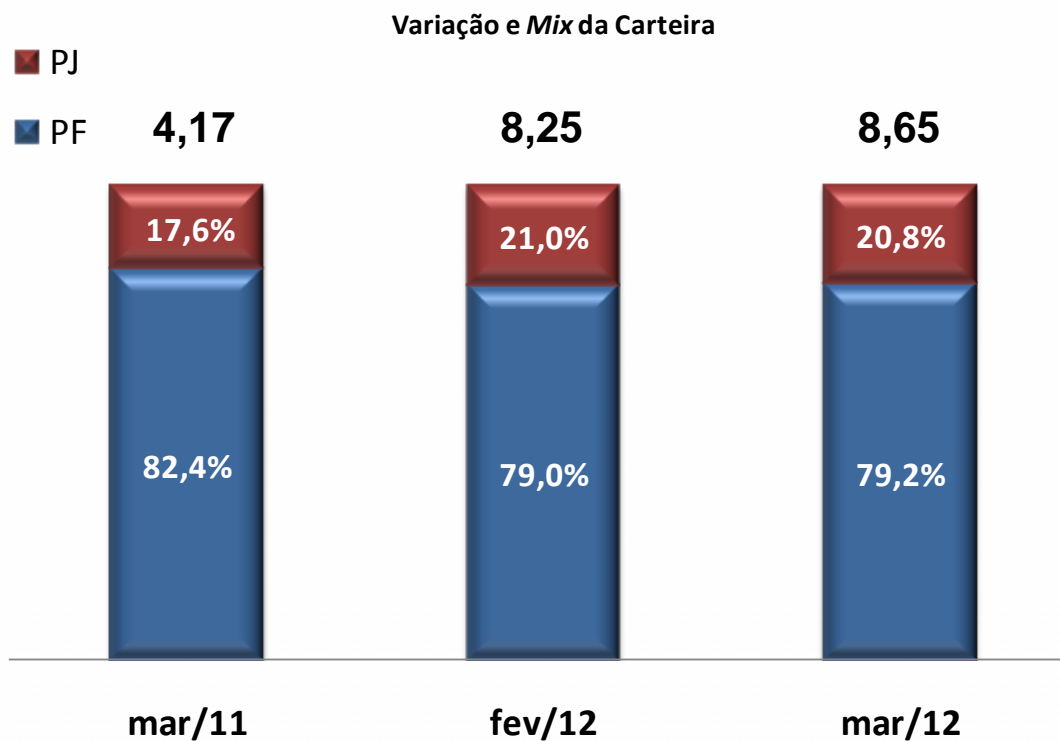
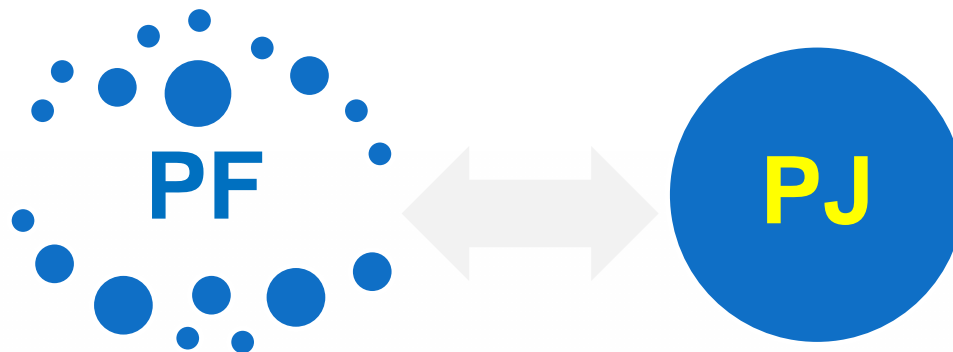


<i>Market Share</i>	mar/10	mar/12	Evolução
Banco B	8,4%	8,9%	+5,9%
Banco C	6,7%	7,2%	+7,5%
Banco D	8,6%	6,8%	-20,9%
Banco do Brasil	1,73%	3,63%	+109,8%
Demais	5,1%	4,2%	-17,6%

*Evolução % da Carteira - Período - jan/11 a fev/12



...e no Mix da Carteira



Valores em R\$ Bilhões / Fonte: Sistema ORC - Posição: 03/2012



Evoluímos na estratégia PF...

	Produtos	Processos	Canais
<p>10 mil operações/mês 1º lugar</p> <p>4</p> <p>PF</p>	<p>BB Crédito Aquisição PF – SFH, CH e SFI Operações avulsas Pró-cotista Aquisição FGTS PF</p>	<p>Agência Varejo</p> <p>Assinatura do Contrato</p> <p>Cross - selling</p>	<p>Agências</p> <p>Coban</p> <p>Plataforma</p>
<p>3</p> <p>PJ</p>	<p>Projetos - PP e PE FGTS PMCMV</p>	<p>Massificado</p> <p>Comprador COBAN Vendedor Pasta Jurídica Imóvel Pasta Empreendedor</p>	<p>Agências</p> <p>Portal WEB</p> <p>Gimob</p> <p>Middle Office</p> <p>Esteira Centralizada CSI</p>
<p>2</p> <p>PF</p>	<p>SBPE SFH PMCMV FGTS SFI CH</p>	<p>Centralização da Análise Ferramenta VIVERE (Workflow) Desburocratização Dossiê Eletrônico Implantação do Middle Office Alteração do Limite no CSI e CH (5mi) Simulador de SAC</p>	<p>Agências</p> <p>Coban</p> <p>Plataforma</p>
<p>1</p> <p>PF</p>	<p>SBPE SFH SFI CH</p>	<p>Avulso Rede</p> <p>Comprador Agência Varejo Vendedor Agência Varejo Imóvel Agência Varejo</p>	<p>Agências</p> <p>CSO</p>
<p>3 mil operações/mês 4º lugar (excluído CEF)</p>			

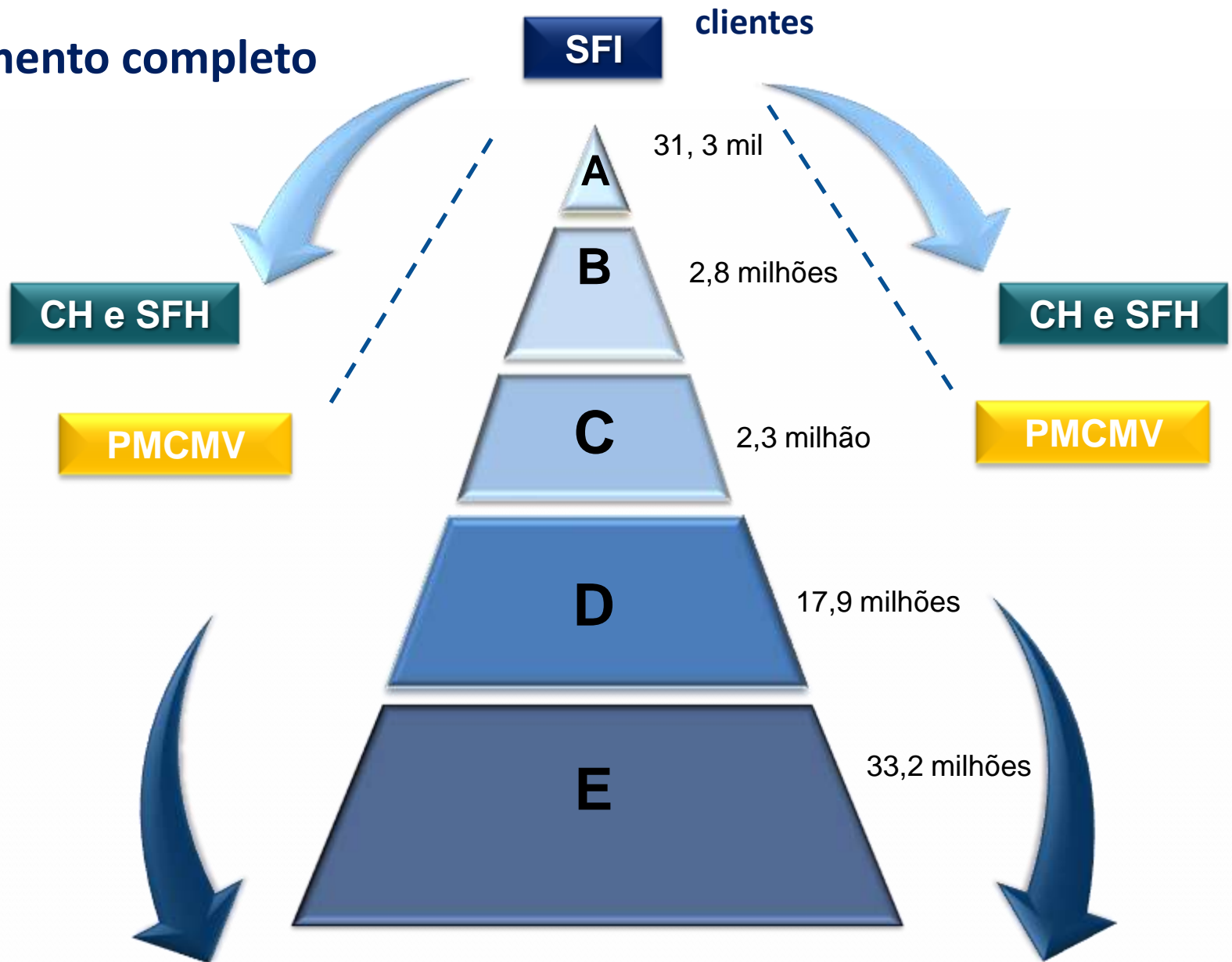


***Ser BOMPRATODOS é ter
solução completa para
todos os clientes PF...***



...com ampla disponibilização de soluções...

Atendimento completo





... e constantes melhorias nos nossos produtos.



BOMPRATODOS

BB Crédito Imobiliário
Redução de Taxas



BOMPRATODOS

Modelo Antigo	Modelo Atual
Visão Produto	Visão Cliente
Pune a inadimplência	Bonifica a adimplência
Mesma taxa para todos os clientes	Taxa diferenciada em função de manutenção de salário no BB
Taxa de juros não muda durante todo o contrato	Taxa de juros reavaliada mensalmente
Não considera o relacionamento	Premia o relacionamento



BOMPRATODOS

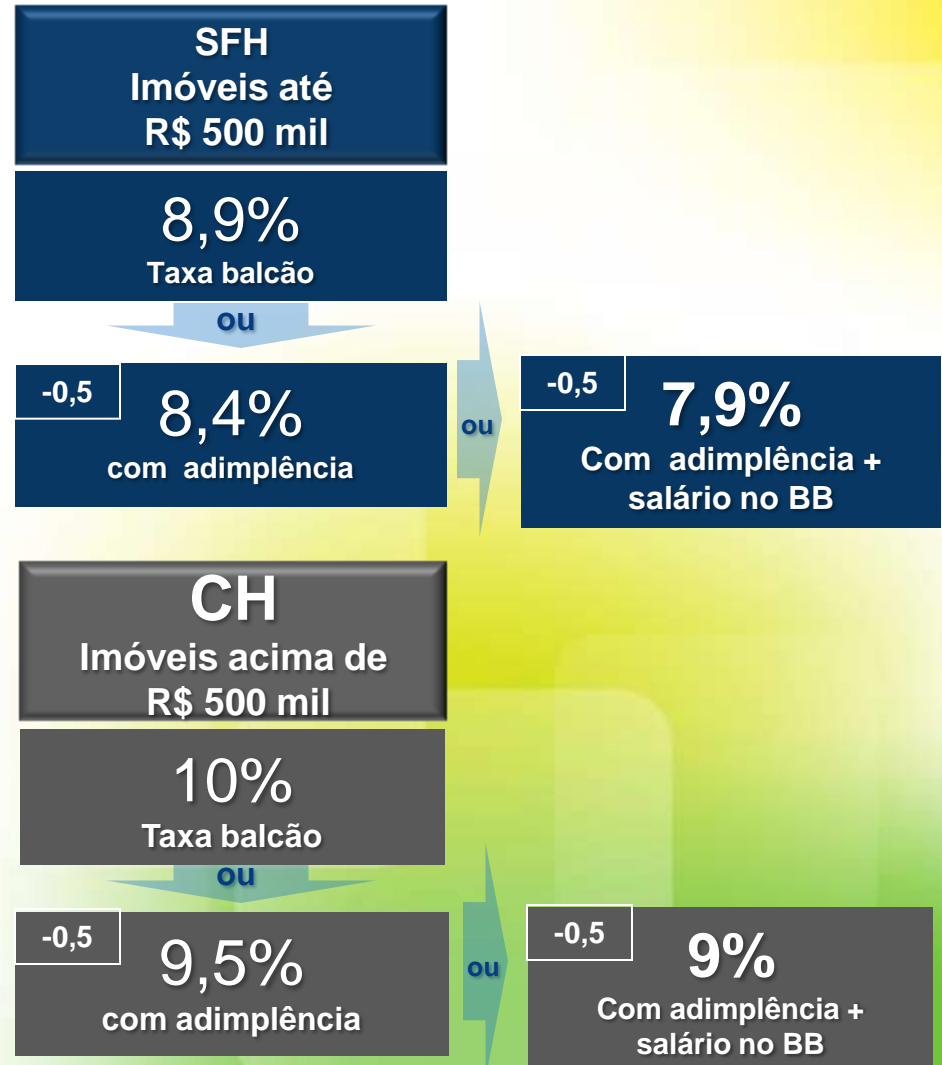
Taxas atuais

SFH	SFH - Convênio e Funcionários
Imóveis até R\$ 150 mil 8,9% a.a	Imóveis até R\$ 500 mil 8,4% a.a
Imóveis entre R\$ 150 mil e R\$ 500mil 10% a.a	

CH

Imóveis acima de R\$500 mil
11% a.a

Taxas propostas





BOMPRATODOS

SFH - Simulação com redução de taxa de juros

SFH				
Valor do Imóvel				R\$ 400.000
Valor do Financiamento				R\$ 240.000
Prazo (meses)				300
Sistema de amortização SAC				
	Taxa de juros	Prestação	Diferença na Prestação	Economia Total*
Balcão	8,9%	R\$ 2.671,45	-	-
Bônus Adimplência	8,4%	R\$ 2.576,98	R\$ 94,47 (-4%)	R\$ 13.950,17
Bônus Adimplência + FOPAG	7,9%	R\$ 2.482,11	R\$ 189,34 (-7%)	R\$ 27.959,41

A coluna Economia Total é representada pela diferença relativa ao valor total de juros pagos ao final da operação para cada uma das taxas.



PJ - Evolução da Estratégia

2008 → 2011

Originação e *Funding*

Foco PF

SBPE

PJ = Início

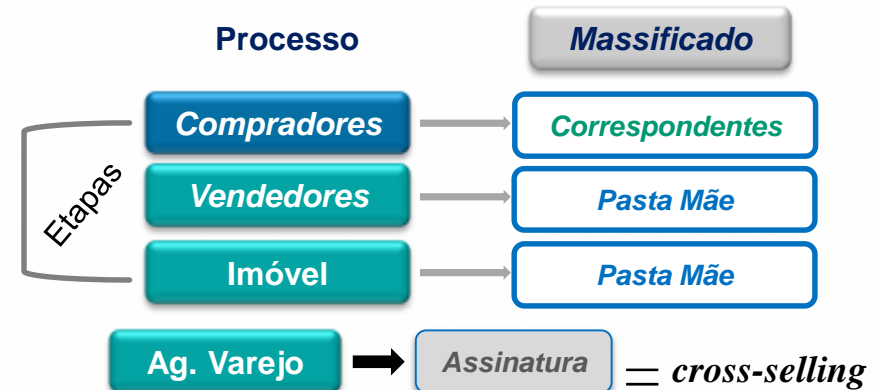
Fin. Prod.

2012 → 2014

Originação e *Funding*

Foco nos Projetos (PE e PP)
PJ: FGTS - PMCMV

Operações PF => consequência => virão do desligamento



3 mil operações/mês
4º lugar no Mercado

8 bi

40 bi

10 mil operações/mês
1º lugar

Workflow - Vivere



***Ser BOMPRATODOS é ter
solução completa para
todas as empresas...***



Banco com todas as soluções (FGTS – SBPE)

Preparação de projeto

Produção

Repasse

Large
Corporate

- ✓ Debêntures (FGTS)
- ✓ LCI
- ✓ CRI

- ✓ Financiamento à Produção SBPE/PMCMV
- ✓ Financiamento na planta
- ✓ Financiamento de Infra-Estrutura (Externa)
- ✓ Financiamento à Material Construção PJ

- ✓ Alocação de Recursos (Plano Piloto)
- ✓ Financiamento na planta
- ✓ Aquisição PJ

Médias e
Grandes
Empresas

- ✓ Debêntures (FGTS)
- ✓ LCI
- ✓ CRI

- ✓ Financiamento à Produção SBPE/PMCMV
- ✓ Financiamento na planta
- ✓ Financiamento de Infra-Estrutura (Externa)
- ✓ Financiamento à Material Construção PJ

- ✓ Alocação de Recursos (Plano Piloto)
- ✓ Financiamento na planta
- ✓ Aquisição PJ

Micro e
Pequenas
Empresas

- ✓ Recursos próprios
- ✓ Capital de Giro

- ✓ Financiamento à Produção SBPE / PMCMV
- ✓ Financiamento na planta
- ✓ Financiamento à Produção MPE – SBPE
- ✓ Carta de Crédito Associativo
- ✓ Capital de Giro

- ✓ Alocação de Recursos (Plano Piloto)
- ✓ Financiamento na planta
- ✓ Aquisição PJ
- ✓ Carta de Crédito Associativo

Entidades
Organizadoras

- ✓ Recursos próprios / associados

- ✓ Carta de Crédito Associativo

- ✓ Carta de Crédito Associativo

Pré-Obra

Período de Obra

Pós-Obras



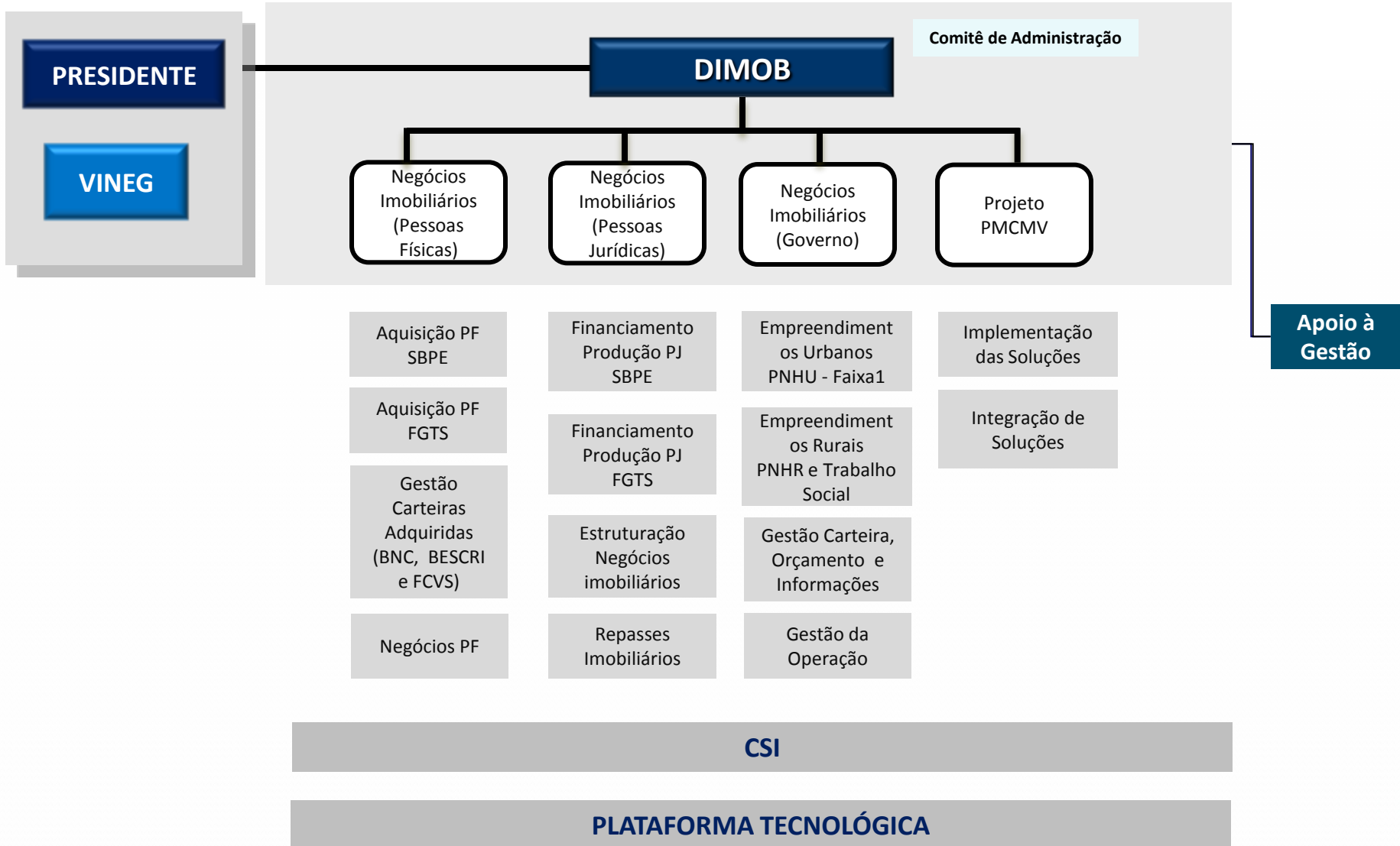
Diferenciais BB

- **Estrutura da Diretoria de Crédito Imobiliário**
- **GIMOB - Apoio Técnico Local**
- **CSI - Centro de Serviços Imobiliários**
- **Ferramenta de Workflow**
- **Fluxo de Análise e Contratação de Projetos**
- **Fluxo PF Repasse e Portal de Crédito**
- **Portfólio Completo de Produtos PJ e Repasse**





DIMOB – Estrutura organizacional





Fluxo de Análise e Contratação de Projetos

UNIDADES DE NEGÓCIOS

Rede Atacado

Rede Governo e Varejo

APOIO LOCAL – GERÊNCIA REGIONAL DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Gerente de Negócios Imobiliários – articula:

Construtora/Prefeitura

Engenharia

Jurídico

Pré-análise

CSI – ESTEIRA CENTRALIZADA

Cadastro

Análise
Técnica
(engenharia)

Análise
Social

Análise
Jurídica

Contratação
Condução

Middle
Office
PJ

Crédito
PJ

Cadastro

Análise

Análise
Jurídica

Análise
Repasse

Contratação
Condução

Middle
Office
PF

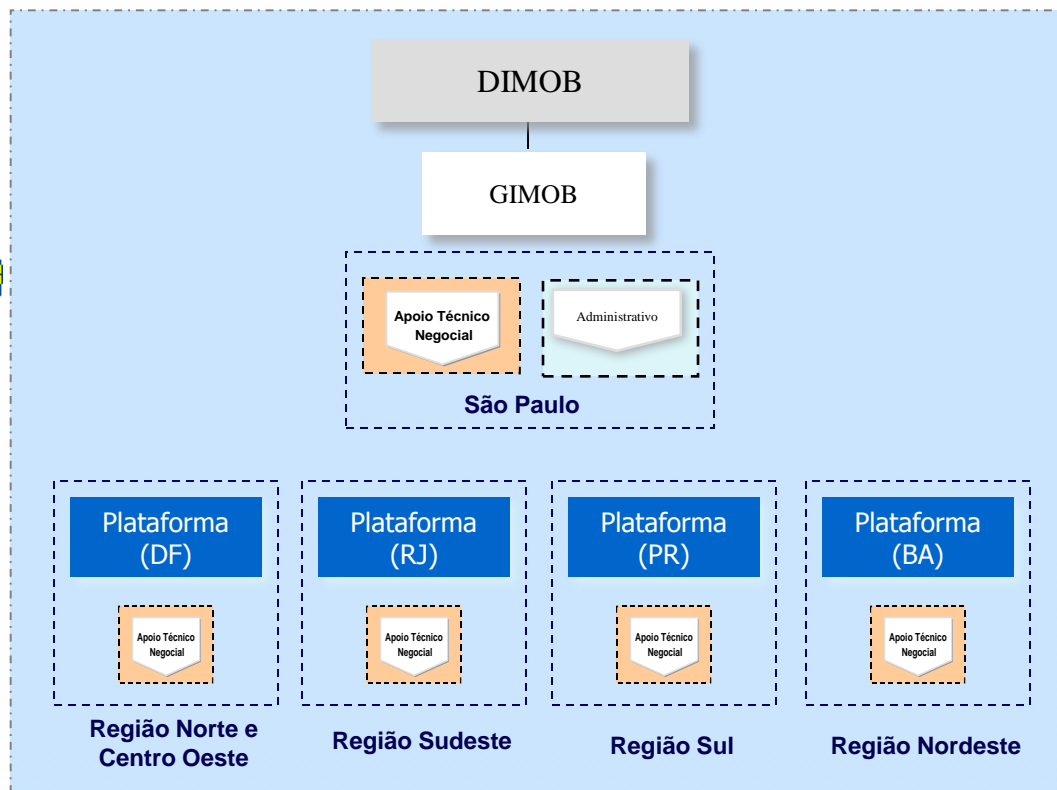
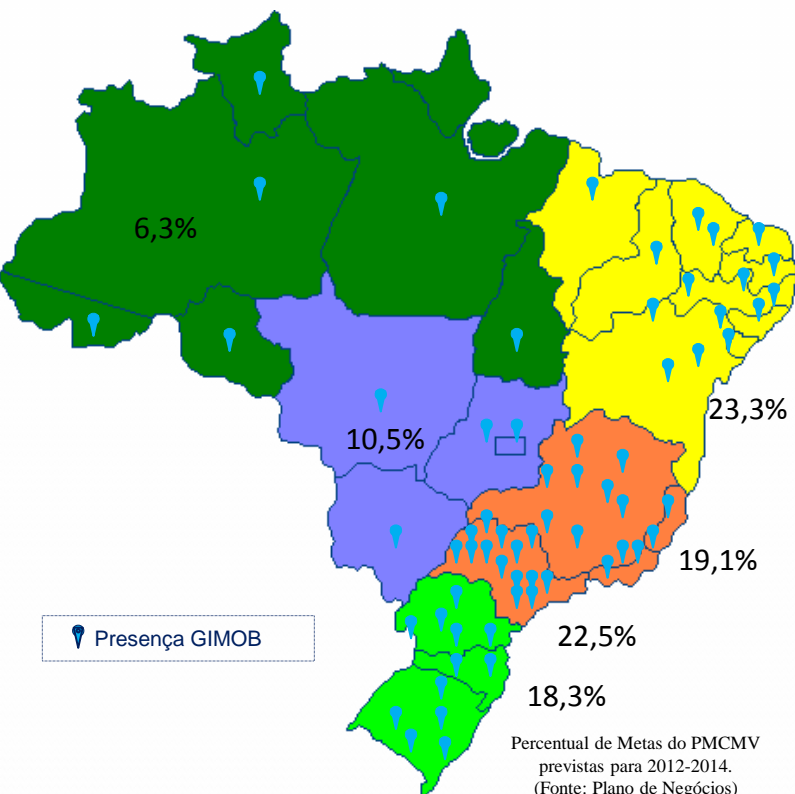
Crédito
PF

PLATAFORMA TECNOLÓGICA



Apoio Técnico e Negocial

Gerência Regional de Crédito Imobiliário - GIMOB: responsável pelo apoio técnico e negocial especializado em crédito imobiliário às Superintendências e Redes de Agências, na originação e realização de negócios imobiliários e nas ações de entrega e repasses de unidades habitacionais.



A Gerência Regional está localizada em São Paulo e o atendimento aos demais Estados é realizado por meio de Plataformas de Crédito Imobiliário (PCI), instaladas nos Estados da Bahia, do Paraná, Rio de Janeiro e no Distrito Federal.



Aquisições – Solução de TI – Ferramenta de Workflow

CICLO DE PRODUÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Modalidade	PROJETO	OBRA	IMÓVEL PRONTO
MCMV - FAIXA 1	PROPOSTA/ESTUDO/CONTRATAÇÃO	ACOMPANHAMENTO (MEDIÇÃO /LIBERAÇÃO)	ENTREGA DE CASAS A PARTIR DA LISTA SOCIAL
MCMV 2 e 3 POUPANÇA	PROP/EST/CONTRATAÇÃO/ DESLIGAMENTO	ACOMPANHAMENTO (MEDIÇÃO /LIBERAÇÃO)	DESLIGAMENTO (FINANCIAMENTO PF)

FERRAMENTA DE WORKFLOW

VISÃO INTEGRADA DO PROCESSO POR TODOS OS INTERVENIENTES E PELO CLIENTE, EM TODAS AS FASES DE PRODUÇÃO, DESDE O PROJETO PJ, ATÉ O DESLIGAMENTO DAS UNIDADES PARA AS PESSOAS FISICAS

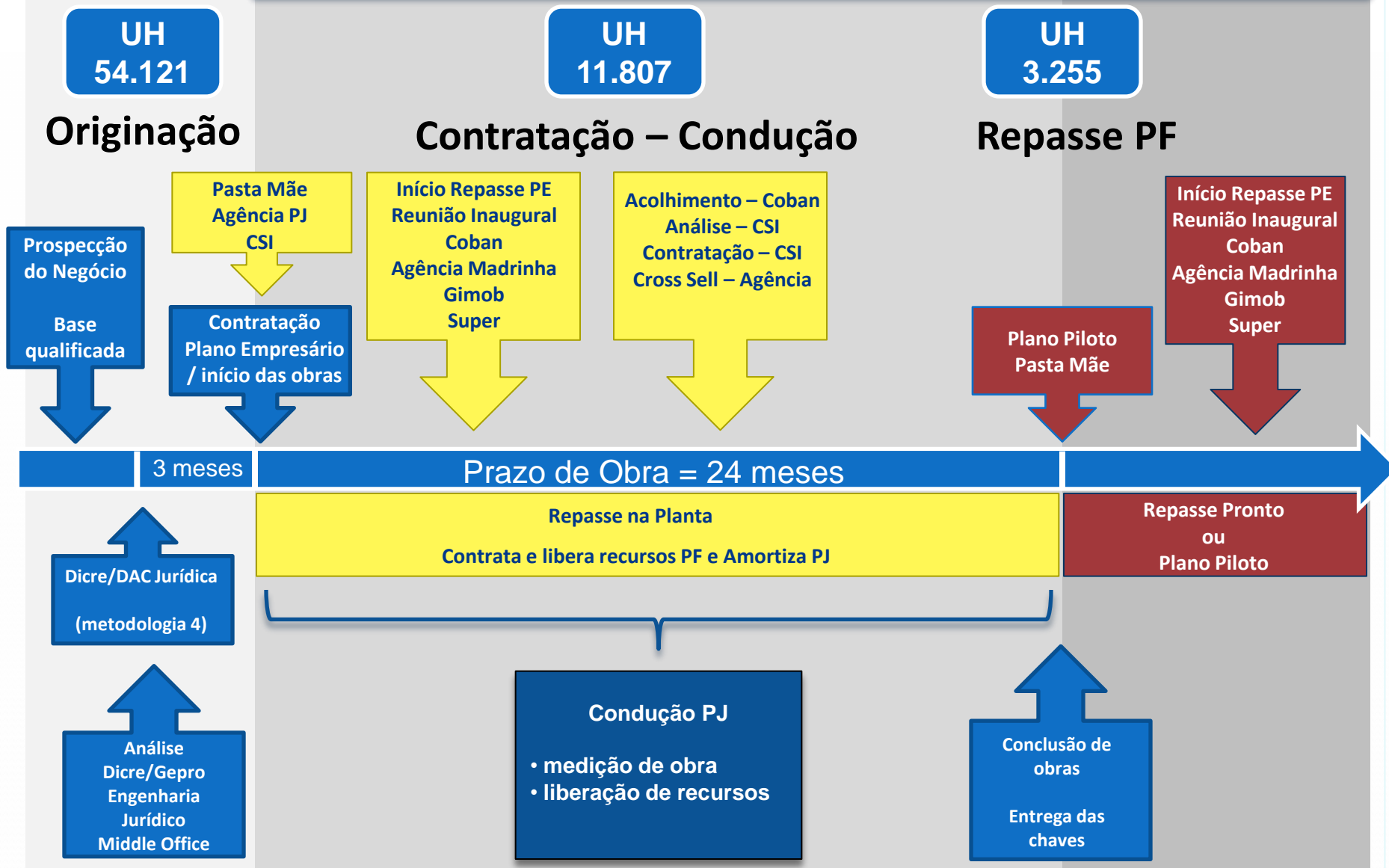
PMCMV – Faixa 2 e 3
Forma de atuação





Fluxo de contratação e repasse do Faixa 2 e 3

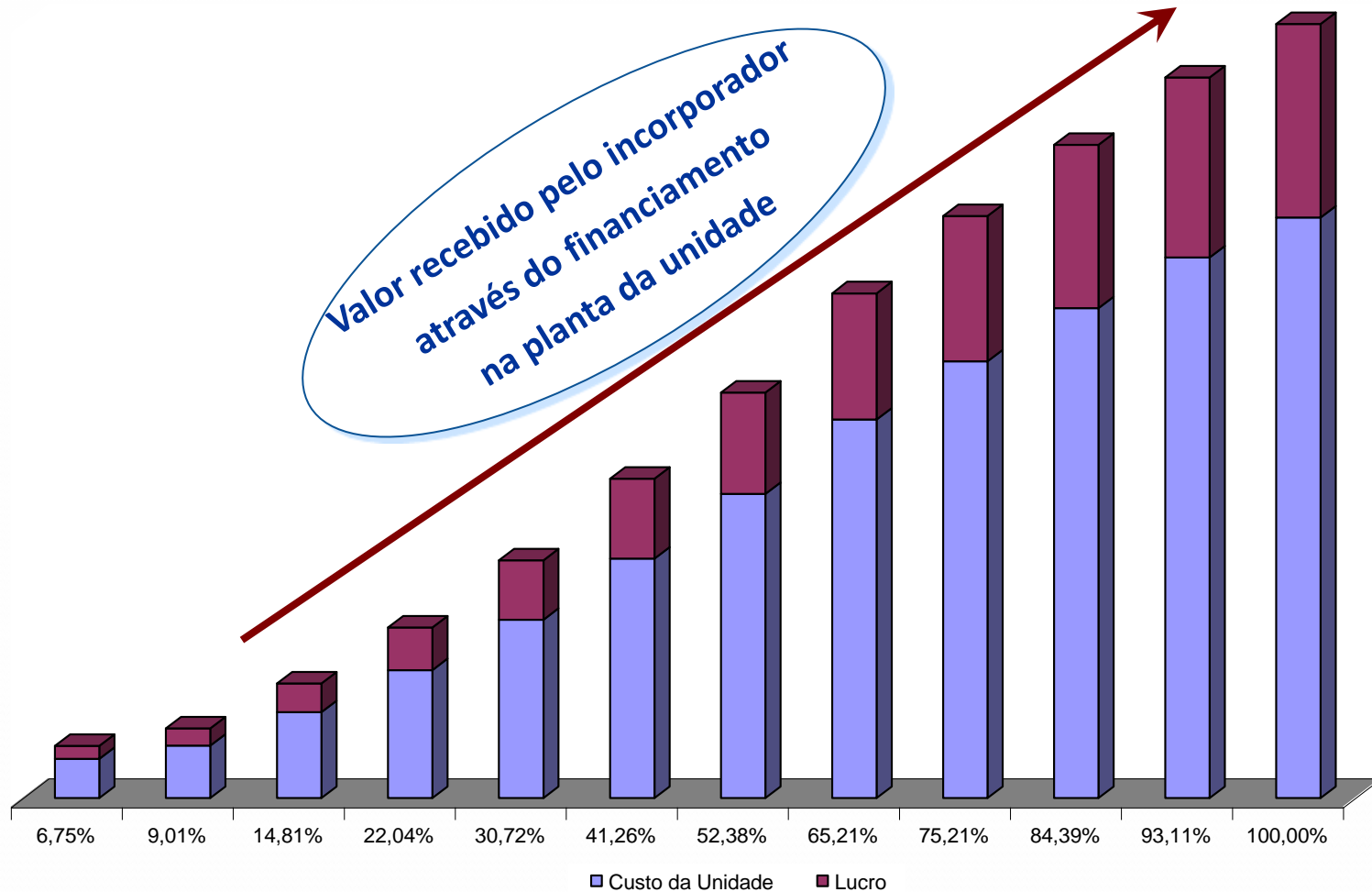
Contratos PF => 30 anos





BB Financiamento na Planta – Vantagens e Benefícios

Realização de lucro para o incorporador já
no início da venda





BB Financiamento na Planta – Vantagens e Benefícios

Vendedor Incorporadora/ Construtora

- Realização de lucro no momento das vendas das unidades
- Necessidade de pequeno desembolso de recursos próprios para a construção do empreendimento
- Garantia que as unidades comercializadas obterão financiamento bancário (após aprovação pelo banco)
- Dispensa do controle de recebíveis do empreendimento
- Redução de custos com a cobrança aos adquirentes e inadimplentes
- Redução de riscos às operações com adquirentes das unidades

Comprador (Pessoa Física)

- Possibilidade de financiamento no momento da aquisição do imóvel
- Garantia de que os recursos serão destinados para a construção do empreendimento
- Segurança que a obra está sendo financiada por um agente financeiro
- Prestação menor durante a fase de construção
- Valorização do imóvel na entrega
- ITBI somente sobre a fração da unidade (terreno)



Repassse – Fluxo detalhado

Início:



Incorporadora
autoriza o
desligamento



CSI



Cadastramento da Pasta Mãe
(Documentos vendedor e
empreendimento)



GIMOB
SUPER
AG. MADRINHA



INCORPORADORA



Coban

Reunião inaugural: definir cronograma,
procedimentos e responsabilidades



SUPER OU
AG. MADRINHA



Coban

Tratamento da planilha de comercialização
Validação da minuta



Coban

Inclusão da
proposta via
Portal



CSI



Validação de cadastro
Análise da operação
Edição do contrato



INCORPORADORA



Assinaturas
Incorporadora e
Comprador



AG. MADRINHA



Assinatura BB



Fim:



Registro do
Contrato



Portal Repasse

Portal de Crédito - Mozilla Firefox

Arquivo Editar Exibir Histórico Favoritos Ferramentas Ajuda

bb.com.br https://portaldecredito.bb.com.br/pages/inicio.bb?cid=5

Mais visitados

Portal de Crédito



Portal de Crédito

Atendimento • SAC • Ouvidoria



Sair

Boa tarde, **VIVIAN**, seu último acesso foi em 03/08/2011 às 10:15:22.
J6909035 - TELECOM SERVICE SISTEMAS DE REDE LTDA.

Portal de Crédito

Página Inicial

Cadastro

Proposta

Página Inicial



Bem-vindo ao Crédito Imobiliário !!

Com o BB Crédito Imobiliário, você transforma em realidade o sonho do seu imóvel, seja ele residencial ou comercial, novo ou usado. Você financia em até 30 anos, com vantagens que só o Banco do Brasil oferece. Conheça as linhas de crédito disponíveis, com as melhores taxas e condições do mercado! Conheça as linhas de crédito disponíveis, com as melhores taxas e condições do mercado! Conheça as linhas de crédito disponíveis, com as melhores taxas !

© Banco do Brasil

SAC BB - 0800 729 0722 | Ouvidoria - 0800 729 5678 | Deficientes auditivos/fala - 0800 729 0088 | Segurança | Relações com Investidores

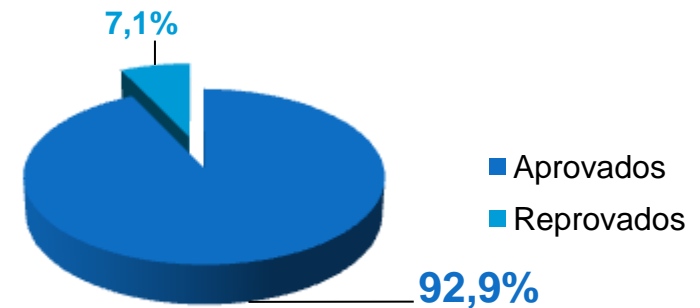


Financiamento a produção com desligamento na planta

Simulação de Empreendimento contratado no BB - PMCMV

	Risco	Quantidade	%	
Aprovados	AA	50	6,3%	92,9%
	A	288	36,0%	
	B	36	4,5%	
	C	368	46,1%	
Reprovados	D	29	3,6%	7,1%
	E	1	0,1%	
	F	-	0,0%	
	G	-	0,0%	
	H	27	3,4%	
	Total		799*	

*Planilha de comercialização enviada pela incorporadora



A aprovação do risco é condição mínima para a realização da operação, em conjunto com a sac aprovada.

Vantagens

Dados Empreendimento

960 unidades

876 unidades

Comercializadas

476 clientes BB (56%)

- Financiamento no momento da aquisição do imóvel
- Segurança e credibilidade do Banco do Brasil
- Agilidade na concessão do crédito ao adquirente da unidade
- Processo de repasse automatizado com equipe especializada
- Sem exigência de demanda mínima para contratação



***Ser BOMPRATODOS é ter
solução completa para apoiar
as políticas habitacionais e
geração de renda...***



PMCMV – Quantidades

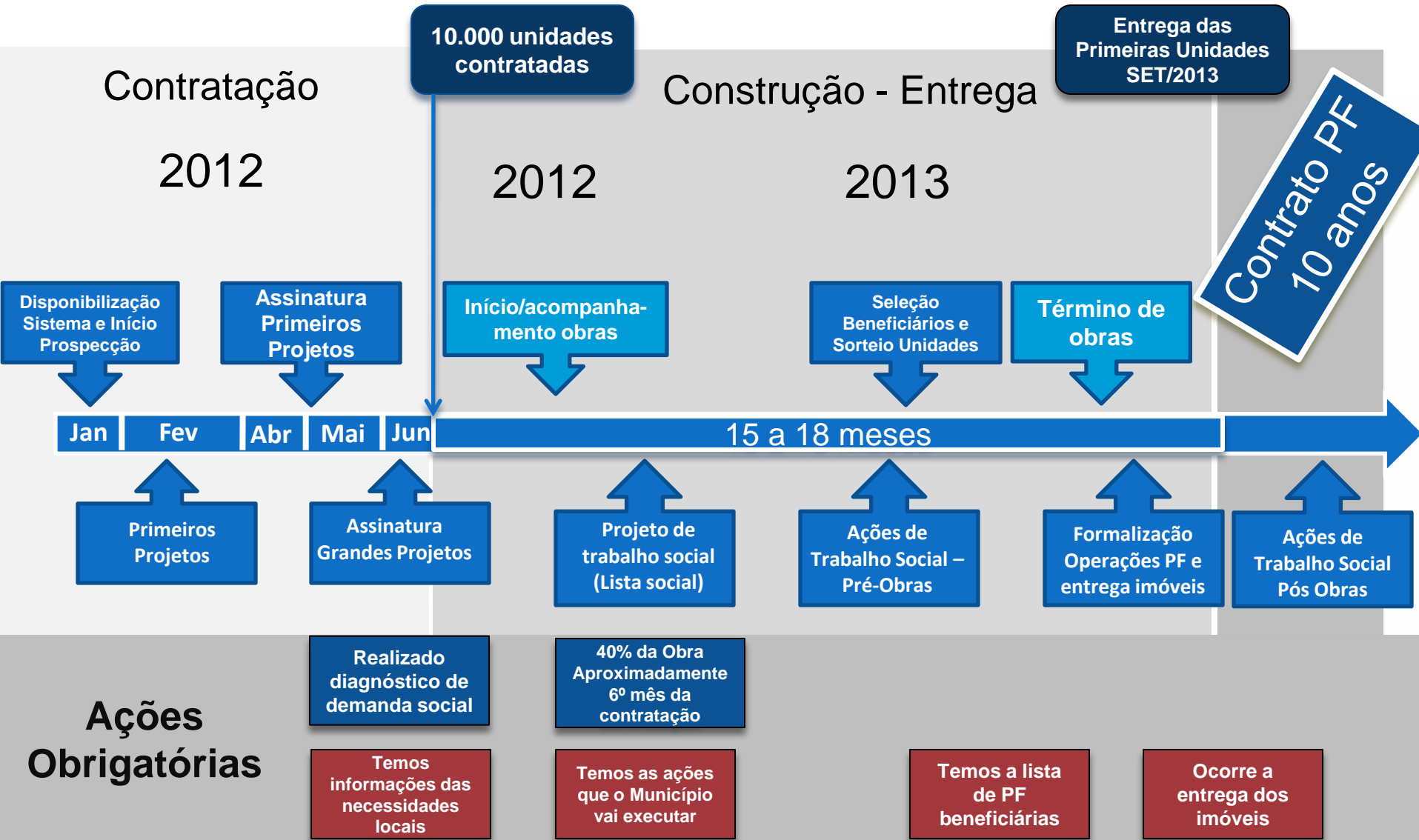
Com apenas 5 meses de atuação na modalidade Faixa 01 do PMCMV, a meta de unidades originadas para o primeiro semestre já esta cumprida nas redes.

**META
CUMPRIDA**

PNHU - Faixa 01						
	UNIDADES ORIGINADAS			UNIDADES CONTRATADAS		
	Orçado	Realizado	%	Orçado	Realizado	%
DICOM	2.873	9.214	321%	2.186	5.281	242%
DIRED	4.366	8.342	191%	3.314	4.359	132%
DISAP	476	1.864	392%	360	472	131%
TOTAL	7.715	19.420	252%	5.860	10.112	173%



Fluxo de contratação e condução do Faixa 1



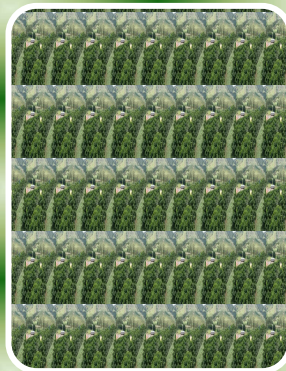


Desenvolvimento Sustentável – Estratégias e Parcerias



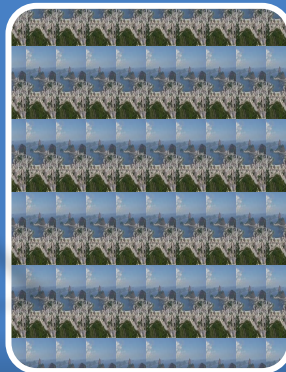


Plano Territorial - Oportunidades



RURAL

- Pronaf
- Estratégia DS
- Tecnologias Sociais
- Arranjos Produtivos Locais (APL)



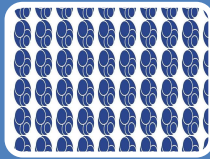
URBANO

- MPO
- Estratégia DS
- Coleta Seletiva e Gestão de Resíduos Sólidos
- Arranjos Produtivos Locais (APL)
- Empreendedor Individual



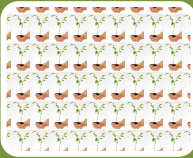
Negócios Sustentáveis = BOMPRATODOS

Plano Territorial – Ações indicativas



Pilar Social

- Valorização de participação de atores locais
- Organização social/comunitária
- Investimento Social Privado



Pilar Ambiental

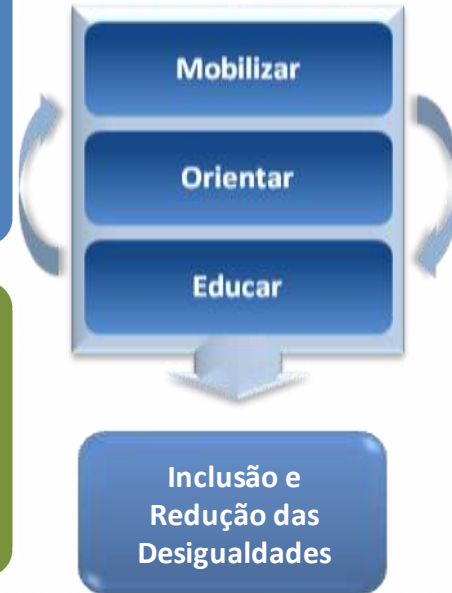
- Coleta Seletiva
- Educação Ambiental
- Tecnologias Sociais



Pilar Econômico

- Apoio à dinamização de aspectos produtivos/econômicos
- Negócios Sociais e Oportunidades

Metodologias DS / TS



PLANO TERRITORIAL



Visão Integrada Territorial





Plano Territorial – Ações indicativas

- BB Educar;
- Inclusão Digital;
- Educação Financeira;
- AABB Comunidade;
- Voluntariado BB;
- Arca das Letras;
- Enfrentamento de calamidades.

Pilar Social



- Coleta Seletiva e reciclagem;
- Tecnologias Sociais – cisternas, barraginhas, fossas sépticas biodigestoras;
- Educação Ambiental – consumo consciente e uso racional de recursos.

Pilar Ambiental



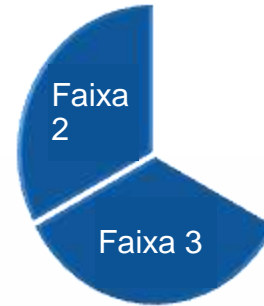


Metas do BB no PMCMV – Unidades Habitacionais



Faixa 1

Premissa: 20% do total (FAR)



Faixa 2

Faixa 3

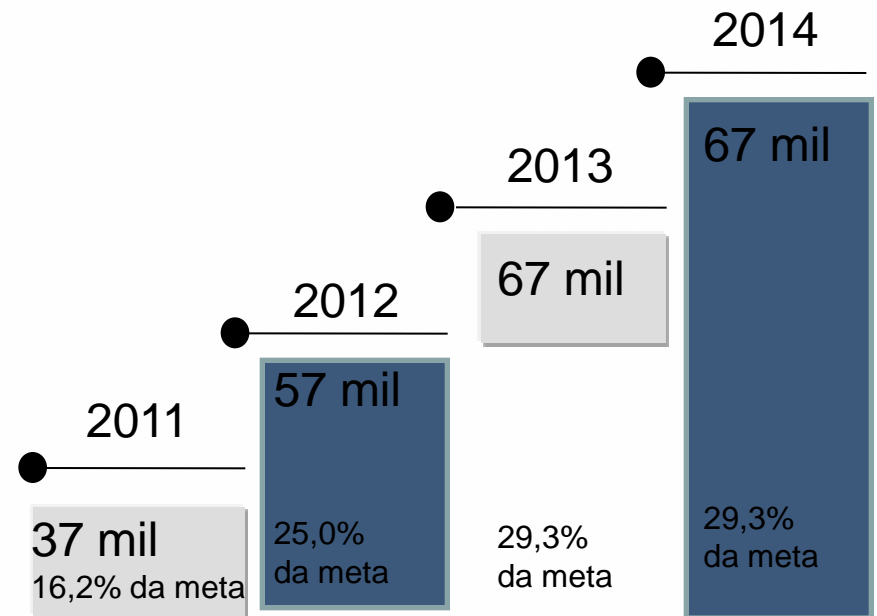
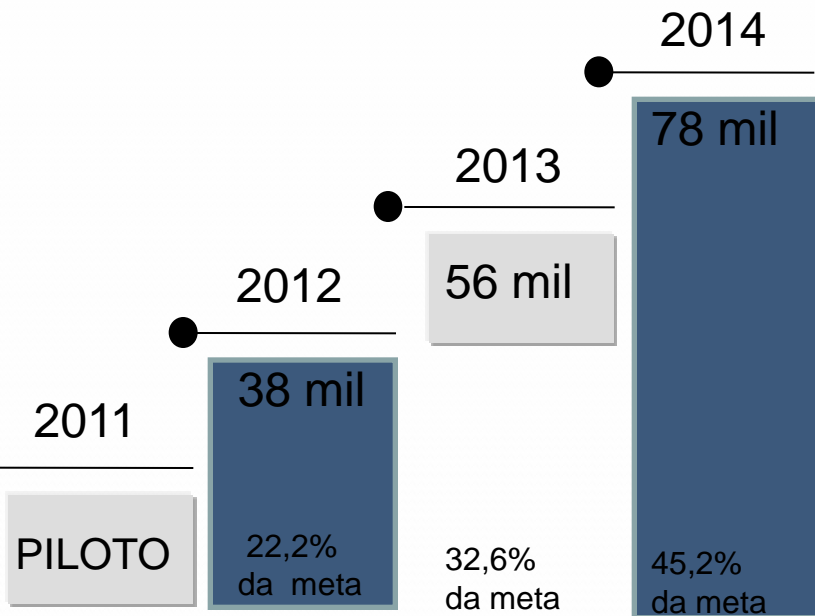
172.000



228.000



400.000





Originação – PMCMV

Faixa 1

Região Geográfica	Prospecção BB		Análise		Contratada		TOTAL (Prospecção + Análise + Contratada)	
	Projetos	UH	Projetos	UH	Projetos	UH	Projetos	UH
Sudeste	87	66.483	7	2.583	1	472	95	69.538
Nordeste	36	24.838	9	5.046	5	4.359	50	34.243
Norte	13	4.720	4	3.349	1	4.000	18	12.069
Centro Oeste	2	800	4	1.654	1	1.281	7	3.735
Sul	21	11.544	5	1.452	-	-	26	12.996
TOTAL	159	108.385	29	14.084	8	10.112	196	132.581

Meta 2012: 40.000
unidades habitacionais

Faixas 2 e 3

Pessoa Jurídica	Prospecção		Em Análise		Contratada		TOTAL (Prospecção + Análise + Contratada)	
	Projetos	UH	Projetos	UH	Projetos	UH	Projetos	UH
Nordeste	51	12.486	11	2.921	2	352	64	15.759
Centro Oeste	13	3.450	0	-	18	4.504	31	7.954
Sudeste	158	44.748	38	8.821	29	6.315	225	59.884
Sul	51	12.165	6	1.477	6	1.200	63	14.842
Norte	14	2.485	4	780	0	-	18	3.265
TOTAL	287	75.334	59	13.999	55	12.371	401	101.704

Meta 2012: 94.000
unidades habitacionais

O que vem por aí...

- Início da atuação no PNHR – Programa Nacional de Habitação Rural
- Financiamento à produção para pequenas empresas
- Linha de financiamento para aquisição de terreno
- Lançamento do Cartão Ourocard Imobiliário PJ



Muito Obrigado!





84º ENIC

**Encontro Nacional da
Indústria da Construção**