

#CONFIDENCIAL 10 - Empregados Caixa

Consulta JU0000000470877 (Consulta finalizada)

## Dados do consulente

Unidade: 7187 - FUNDO GARANTIA SAO PAULO, SP  
Matricula: C074932 - DANIEL BETEGA DIAS

## Dados da consulta

Não possui documentação enviada via malote.

Área: Consultivo Área Jurídica: 7426 - JURIR/SP Grupo: FGTS - FUNDO DE GARANT. DO TEMPO DE SERVIÇO \*Assunto: Análise de Minuta de Contrato  
Unidade Externa: Nenhuma Valor envolvido: 0,00 Telefone: (11) 3505-8409

## Detalhes da Consulta

## Anexos

Arquivo	Data	Tamanho (B)	Observação
<a href="#">Termo de Securitização CRI Itaú Unibanco FGTS.docx</a>	06/05/2016 15:12:37	328.299	

## Dúvida em 06/05/2016 15:37:56

Conforme FP 174 015, item 4.2.2.1.1.8, segue para análise jurídica a minuta do termo de securitização de créditos imobiliários proposta pela CIBRASEC, para operação com o Banco Itaú.

Solicitamos parecer jurídico sobre a possibilidade de aceitação do Termo de Securitização em questão para a operação.

A título de subsídio prestamos algumas informações que eventualmente poderão facilitar a análise e parecer conclusivo desse Jurídico.

- Item 1, Anexo III, Inst. CVM 414 - Averbação do Termo de Securitização no serviço de registro de imóveis ou seu registro na instituição custodiante - **vide item 2.5.1**
- Item2, Anexo III, Inst. CVM 414 - Características dos créditos imobiliários vinculados: identificação do devedor; valor nominal; imóvel a que esteja vinculado; indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado; situação do registro, matrícula e número do assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido; se o imóvel objeto do crédito tem "habite-se" e se está sob regime incorporação, nos moldes da Lei nº 4591/64 - **vide item 2.4 e anexo 1;**
- Item 3, Anexo III, Inst. CVM 414 - Identificação dos CRI: qualificação da companhia securitizadora; número de ordem [emissão e série], local e data de emissão; valor nominal unitário; discriminação dos valores, da forma, local e das datas de pagamento; condições de remuneração; cláusulas de reajuste; da existência e das condições de resgate antecipado - **vide capa, página 3 e características dos CRI e sua negociação, e itens 3.1 e 3.2;**
- Item 4, Anexo III, Inst. CVM 414 - Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários - **vide item 9.1**
- Item 5, Anexo III, Inst. CVM 414 - Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos - **vide item 9.2;**
- Item 6, Anexo III, Inst. CVM 414 - Das assembleias de beneficiários - **cláusula 12;**
- Item 7, Anexo III, Inst. CVM 414 - Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores - **vide item 15.1;**
- Item 8, Anexo III, Inst. CVM 414 - Existência de garantias e suas espécies, bem como de coobrigação da companhia securitizadora ou de terceiros – **vide Cláusula 8ª;**
- Item 9, Anexo III, Inst. CVM 414 - Condições e procedimentos que serão seguidos para a custódia dos créditos e o controle e distribuição dos recursos gerados pelos mesmos – **vide item 1.1.1 (condições precedentes); cláusula 3, itens 3.4 em diante;**
- Item 10, Anexo III, Inst. CVM 414 - Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos - **vide itens 13.3 e 14.1;**
- Item 11, Anexo III, Inst. CVM 414 - Indicação e qualificação do agente fiduciário, com definição de seus deveres, responsabilidades e remuneração, bem como as hipóteses, condições e forma de sua destituição ou substituição e as demais condições de sua atuação – **Página 3 e Cláusula 10ª;**
- Item 12, Anexo III, Inst. CVM 414 - Indicação de prestadores de serviços de controle e cobrança de créditos, custodiante, se for o caso, fiscal de obra e banco da conta vinculada – **vide item 2.7. Fiscal de obra não é o caso, uma vez que o empreendimento encontra-se concluído;**
- Item 13, Anexo III, Inst. CVM 414 - Existência de classificação de risco do CRI e, se for o caso, dos garantidores, com indicação das agências classificadoras contratadas, explicitando se o serviço pode ser interrompido ou não na vigência do CRI – **Os CRI objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco;**
- Item 14, Anexo III, Inst. CVM 414 - No caso de emissão de CRI senior e subordinado, estabelecer as salvaguardas para os primeiros, de forma clara e objetiva – **não é o caso;**
- Item 15, Anexo III, Inst. CVM 414 - Declaração da companhia securitizadora, do agente fiduciário e, se for o caso, da instituição líder de oferta pública de distribuição dos CRI, derivadas do dever de diligência para verificar a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas pelo ofertante no Prospecto e no TSC **anexo 3.**

Daniel Betega Dias

Auxiliar Operacional

Daniele Figaro Krasauskas Rodrigues

Coordenadora de Filial SE

## Resposta(s)

Resposta de Luiz Guilherme Marcos Vaz (C132058) (JURIRSP07 - Contratos e Pareceres) em 11/05/2016 17:21:38

#CONFIDENCIAL 10 - Empregados Caixa

NJ JURIRSP 01004/2016

Senhor Gerente

1. Manifestamo-nos por meio das seguintes observações e considerações.

1.1 Item 1, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta do item 16.1;

1.2 Item2, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta do item 2.4 combinado com o Anexo I, o qual, não estando ora preenchido, deverá sê-lo, sob pena de comprometimento da regularidade do Termo em análise;

- 1.3 Item 3, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta do item 3 e da cláusula primeira;
  - 1.4 Item 4, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta do item 9.1;
  - 1.5 Item 5, Anexo III, Inst. CVM 414 : disciplina consta do item 9.2;
  - 1.6 Item 6, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta da cláusula décima segunda;
  - 1.7 Item 7, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta dos itens 7.1 e 15.1;
  - 1.8 Item 8, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta dos itens 8.1 e 8.2;
  - 1.9 Item 9, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta do item 2.7;
  - 1.10 Item 10, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta dos itens 13.3 e 14.1;
  - 1.11 Item 11, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta da cláusula 10;
  - 1.12 Item 12, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta dos itens 7.4 e cláusula primeira (banco da conta vinculada/centralizadora); e 2.7 ("servicer");
  - 1.13 Item 13, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta do item 20.1 (ausência de classificação de risco);
  - 1.14 Item 14, Anexo III, Inst. CVM 414: não se aplica;
  - 1.15 Item 15, Anexo III, Inst. CVM 414: disciplina consta do Anexo III;
2. Do exposto, com a ressalva contida no item 1.2, reputa-se regular o Termo de Securitização em apreço, com referência à Instrução CVM 414.

Att.

Luiz Guilherme Marcos Vaz  
Advogado JURIRSP 07  
OAB/SP 331.188