

#CONFIDENCIAL 10 - Empregados Caixa  
Consulta JU0000000350992 (Consulta finalizada)

Dados do consulente

Unidade: 7187 - FUNDO GARANTIA SAO PAULO, SP

Matrícula: 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) 3505-0000

Ramal: 8409

Detalhes da Consulta

Normativos

Normativo/Modelo	Versão	Item
FP174	017	4.2.1.7

Anexos

Arquivo	Data	Tamanho (B)	Observação
06_Termo de Securitização CRI BB_Limpa.docx	22/03/2016 14:02:44	795.768	

Dúvida em 22/03/2016 14:05:15

Senhor Gerente,

1. Em conformidade com o FP 174 017, subitem 4.2.1.7., segue para análise jurídica nova minuta do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários, proposta pela emissora Gaia Securitizadora.

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

1. 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 CLÁUSULA SEGUNDA - DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS, itens 2.1.4 e 2.3.1;**

1. Item 2, 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 Cláusula segunda, item 2.2, e Anexo I (será preenchido após aprovação da proposta preliminar);**

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 preâmbulo e CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CARACTERÍSTICAS DOS CRI E SUA NEGOCIAÇÃO, item 3.1 (será preenchido futuramente);**

1. Item 4, Anexo III, Inst. CVM 414 - Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários – **vide CLÁUSULA QUINTA - DA INSTITUIÇÃO DO REGIME FIDUCIÁRIO, item 5.1;**

1. Item 5, Anexo III, Inst. CVM 414 - Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos – **vide Cláusula quinta, item 5.2;**

1. Item 6, Anexo III, Inst. CVM 414 - Das assembleias de beneficiários – **vide CLÁUSULA NONA - DAS ASSEMBLEIAS GERAIS;**

1. Item 7, Anexo III, Inst. CVM 414 - Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores – **vide Cláusula nona, item 9.3;**

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 segunda, item 2.2.1; vide Cláusula terceira, item 3.1 , subitem z: "Garantias";**

1. 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 CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE; vide Cláusula segunda, item 2.5.1;**

1. Item 10, Anexo III, Inst. CVM 414 - Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos – **vide CLÁUSULA SEXTA - DA ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E DAS OBRIGAÇÕES DA SECURITIZADORA;**

2. 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 – **vide CLÁUSULA SÉTIMA - DO AGENTE FIDUCIÁRIO;**

1. 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 Cláusula primeira, Definições ("Servicer") e Cláusula segunda, item 2.5 (fiscal de obra não é o caso, uma vez que os empreendimentos são realizados);**

1. 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 vinculados a esta emissão inicialmente não serão objeto de análise de classificação de risco, conforme CLÁUSULA QUARTA - DA CLASSIFICAÇÃO DE RISCO;**

1. 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 – **vide Cláusula terceira, itens 3.3 e 3.4.1;**

- 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 - **vide Anexo IV**.

- Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

**Resposta(s)****Resposta de Luiz Guilherme Marcos Vaz (C132058) (JURIRSP07 - Contratos e Pareceres) em 24/03/2016 12:58:49**

#CONFIDENCIAL 10 - Empregados Caixa

NJ JURIRSP 00528/2016

Senhor Gerente

- Tecemos as seguintes considerações, com base na Instrução CVM 414 e o FP 174:

1.1 A Averbção do Termo de Securitizao no servio de registro de imveis ou seu registro na instituio custodiante , em realidade, prevista no seguinte dispositivo do Termo de Securitizao sob anlise:

CLÁUSULA OITAVA – DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

8.1. Os Créditos Imobiliários estão representados pelas CCI, sendo a Escritura de Emissão de CCI custodiada pela Instituição Custodiante. Sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações assumidas neste Termo e na Escritura de Emissão das CCI, a Instituição Custodiante, em caráter irrevogável e irretratável, obriga-se, adicionalmente, a:

- na forma do Art. 23 da Lei nº 10.931, **registrar o Termo**, emitindo declaração deste registro, na forma do Anexo IV – D deste Termo.
  - As características dos créditos imobiliários vinculados ao Termo estão previstas na cláusula 2.2 e Anexo I.
  - A sua vez, as características dos CRI encontram-se na cláusula terceira.
  - A declaração, pela Emissora/Securitizadora, da instituição do regime fiduciário está prevista na cláusula quinta.
  - A previsão de inclusão dos CRI em patrimônio separado/destacado encontra-se na cláusula 5.2.
  - A previsão da Assembléia dos beneficiários dos CRI encontra-se na cláusula nona.
  - No item 9.3, disposta está a forma de publicidade dos fatos/atos de interesse dos beneficiários.
  - A existência de garantias e suas espécies, bem como de coobrigação da companhia securitizadora ou de terceiros, vem prevista nos itens 2.1.2, 2.2.1 e 3.1, subitem "z". A teor do item 13.2, inexistente coobrigação por parte da Emissora/Securitizadora.
  - As condições e procedimentos de custódia dos créditos e distribuição dos recursos gerados são previstas na cláusula oitava, item 2.5.1 e cláusula terceira.
  - A descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI está disposta no item 3.9.
  - A identificação do agente fiduciário, com menção a seus poderes e deveres, vem prevista na cláusula sétima.
  - A indicação de prestadores de serviços de controle e cobrança de créditos, custodiante, se for o caso, fiscal de obra e banco da conta vinculada consta da cláusula primeira, definições ("Servicer"), e cláusula segunda, item 2.5.
  - Quanto à existência de classificação de risco dos CRI, trata-se de possibilidade, conforme cláusula quarta. Nota-se, conforme cláusula 13.2, que a emissão de CRI em tela se destina, num primeiro momento, tão-somente a investidores qualificados, o que dispensa, a teor da Instrução CVM 414, art. 7º, §6º, a obrigatoriedade de realização de ao menos uma classificação de risco.
  - As salvaguardas dos CRI seniores encontram-se na cláusula terceira (3.3.2, 3.4.2, notadamente).
  - Declarações relativas ao cumprimento de dever de diligência encontram-se no Anexo IV-A, B, C.
- Do exposto, entendem-se cumpridas as disposições contidas na Instrução CVM 414.

Att.

Luiz Guilherme Marcos Vaz

Advogado JURIRSP 07

OAB/SP 331.188