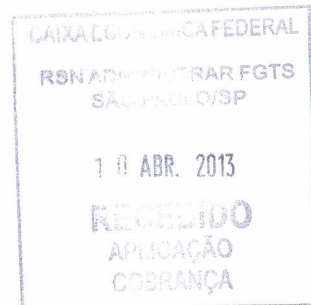




CAIXA  
ECONÔMICA  
FEDERAL

NJ JURIR/SP 1097/13 Fgts # 10  
Consultivo e Contratual



1

São Paulo, 09 de abril de 2013.

À

Gerência de Filial FGTS São Paulo/SP

Assunto: Análise de Minuta de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.  
Ref.: CI GIFUG/SP 04/0416/13  
Ementa: Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Gaia Securitizadora, de acordo com a Instrução n. 414/04 CVM.  
SIJUR: 21.000.08877/13

Senhor(a) Gerente,

#### PEDIDO

- 1 Trata-se de solicitação de análise de termo de securitização de créditos imobiliários proposto pela emissora Gaia Securitizadora, de acordo com o subitem 4.2.1.6 do MN FP 174 012.

#### EXAME


- 2 A presente análise compreende os aspectos jurídicos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – TSC em epígrafe, especificamente no que tange às exigências do Anexo III da Instrução Normativa CVM nº 414/2004, com as alterações introduzidas pelas Instruções CVM nº 443/06, 446/06 e 480/09, que preconiza que as seguintes informações são obrigatórias no termo de securitização:
  - 2.1 Item 1 - Averbação do Termo de Securitização no serviço de registro de imóveis ou seu registro na instituição custodiante;
    - 2.1.1 **Verifica-se, neste ponto, inexistir previsão expressa acerca do registro do termo em apreço. Há tão-somente referência ao depósito das escrituras de CCI na Instituição Custodiante e à averbação do contrato de cessão nas matrículas dos imóveis implicados.**
  - 2.2 Item 2 - 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 de incorporação, nos moldes da Lei nº 4591/64.

**2.2.1 Nota-se que o Anexo em referência não se encontra adequadamente preenchido, de forma que cabe à área consultante a verificação de sua posterior adequação, atentando-se à discriminação de todos os elementos exigidos.**

- 2.3 Item 3 - 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;
- 2.4 Item 4 - Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários;
- 2.5 Item 5 - Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos;
- 2.6 Item 6 - Das assembleias de beneficiários;
- 2.7 Item 7 - Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores;
- 2.8 Item 8 - Existência de garantias e suas espécies, bem como de coobrigação da companhia securitizadora ou de terceiros;
- 2.9 Item 9 - Condições e procedimentos que serão seguidos para a custódia dos créditos e o controle e distribuição dos recursos gerados pelos mesmos;
- 2.10 Item 10 - Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos;
- 2.11 Item 11 - 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;
- 2.12 Item 12 - Indicação dos prestadores dos serviços de controle e cobrança dos créditos, custodiante, se for o caso, fiscal da obra e banco da conta vinculada;
- 2.13 Item 13 - 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;

**2.13.1 Constata-se, aqui, não haver tal explicitação.**



NJ JURIR/SP 1097/13 Fgts # 10

Consultivo e Contratual

- 2.14 Item 14 - No caso de emissão de CRI senior e subordinado, estabelecer as salvaguardas para os primeiros, de forma clara e objetiva;
- 2.15 Item 15 - Declaração da companhia securitizadora, do agente fiduciário e, se for o caso, da instituição líder da 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.

**CONCLUSÃO**

- 3 Dessa forma, ressalvados os apontamentos acima (relativamente aos itens 1, 2 e 13 da Instrução Normativa CVM 414/2004), a minuta do TSC apresentada atende às exigências de tal norma.

Atenciosamente



Luiz Guilherme Marcos Vaz

OAB 331188 JURIR/SP  
Contratos e Pareceres