

#CONFIDENCIAL 10 - Interno

NJ JURIRSP 00861/2015 Fgts # 10

JURÍDICO REGIONAL DE SÃO PAULO

Contratos e Pareceres

São Paulo, 24 de abril de 2015.

À

GIFUG/SP

Assunto: Análise de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários

Ref.: CI Gerência de Filial FGTS São Paulo/SP 04/0554/15.

Ementa: Termo de Securitização de Crédito Imobiliário – Gaia Securitizadora S.A. - Cedente: Banco do Brasil S.A, de acordo com a Instrução n. 414/04 CVM, sob condição.

Consulta JU00000000125273

Senhor(a) Gerente,

PEDIDO

1 Trata-se de solicitação de análise de termo de securitização de créditos imobiliários da Gaia Securitizadora S.A, em que é cedente o Banco do Brasil S.A., em obediência ao subitem 4.1.1.7 do MN FP 174 015.

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;

2.2 Item 2 - Considerando que o Anexo I da minuta encaminhada não está completa, e será preenchida se a proposta preliminar for aprovada, caberá à área consultante a verificação de sua correta adequação, contendo com todos os elementos exigidos pela Instrução CVM 414/2004, contendo todas 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 O presente parecer condiciona-se ao correto preenchimento do Anexo I da minuta com estas descrições/informações necessárias e peremptórias.

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 - Inexistência de classificação de risco do CRI, desde que os CRI's atendam ao especificado no artigo 7º, § 6º, da Instrução Normativa CVM nº 414.;

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, com as observações acima, condicionando-se o presente ao correto preenchimento do Anexo I com os elementos descritos no item 2 do Anexo III da Instrução Normativa CVM nº 414/2004, a minuta do TSC apresentada atende as exigências da Instrução Normativa CVM nº 414/2004.

Atenciosamente,

Sandra MM. Silva

OAB 295.166 JURIR/SP

Contratos e Pareceres