

São Paulo, 19 de julho de 2011.

À
GIFUG/SP

Assunto: Análise de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

Ref.: CI GIFUG/SP 04/0894/11.

Ementa: Termo de Securitização de Crédito – TSC, Gaia Securitizadora S/A – CRI's 31ª e 32ª séries da 4ª emissão, de acordo com a instrução nº 414 da CVM.

SIJUR: 21.000.27749/2011

Senhor(a) Gerente,

- 1 Trata-se de solicitação de análise de termo de securitização de créditos imobiliários da Gaia Securitizadora S/A, CRI's 31ª e 32ª séries da 4ª emissão, de acordo com o subitem 4.2.2.1.1.8 do MN FP 174010
- 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 - 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;
 - 2.3 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;

NJ JURIR/SP 331/11 Fgts # 10

Consultivo e Contratual

2.6 Item 6 - Das assembléias 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;

2.14 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.

3 Dessa forma, nosso parecer é de que a minuta do TSC apresentada atende as exigências da Instrução Normativa CVM nº 414/2004.

Atenciosamente

Carlos Trajano Filho
Advogado – JURIR/SP
Contratos e Pareceres