

#CONFIDENCIAL 05

- Corporativo

Consulta JU0000000678123 (Consulta finalizada)

Dados do consulente

Unidade: 7187 - GI FUNDO GARANTIA SAO PAULO, SP (GIFUG/SP)

Matricula: C066351 - JULIANA SANTOS PAVAN

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) 3505-8306

Detalhes da Consulta

Partes

CPF/CNPJ	Nome	Pis/Pasep
02105040000123	CIBRASEC	Não informado

Normativos

Normativo/Modelo	Versão	Item
FP174	018	

Anexos

Arquivo	Data	Tamanho (B)	Observação
Cibrasec - CRI FGTS Caixa II - Termo de Securitizacao.docx	09/11/2016 12:36:25	194.814	

Dúvida em 09/11/2016 12:43:42

Conforme FP 174 018, item 4.2.1.7, segue para análise jurídica a minuta do termo de securitização de créditos imobiliários proposta pela CIBRASEC - Companhia Brasileira de Securitização, para operação com a Caixa Econômica Federal.

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 2.3.1**
- 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 item 2.2 (o Anexo I será preenchido após a emissão do CRI)**;
- 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 em item 3.1**;
- Item 4, Anexo III, Inst. CVM 414 - Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários - **vide cláusula quinta**;
- Item 5, Anexo III, Inst. CVM 414 - Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos - **vide itens 6.2 e 6.3**;
- Item 6, Anexo III, Inst. CVM 414 - Das assembleias de beneficiários - **vide cláusula décima primeira**;
- Item 7, Anexo III, Inst. CVM 414 - Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores - **vide item 3.10**;
- Item 8, Anexo III, Inst. CVM 414 - Existência de garantias e suas espécies, bem como de coobrigação da companhia securitizadora ou de terceiros - **vide item 3.1, subitem bb**;
- 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 (condições precedentes) e item 3.1, subitem dd**;
- Item 10, Anexo III, Inst. CVM 414 - Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos - **vide item 3.9**;
- 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, cláusula nona**;
- 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 2.5. 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 - **cláusula quarta**;
- 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 - **item 3.5**;
- 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 IV**.

Juliana Santos Pavan

Assistente Pleno

Daniele Figaro Krasauskas Rodrigues

Coordenadora - Filial SE

Resposta(s)

Resposta de Sandra Maria Moribe Reis (C106349) (JURIRSP07 - Contratos e Pareceres) em 16/11/2016 13:13:26

#CONFIDENCIAL 05 - Corporativo

NJ JURIRSP 02143/2016 FGTS#05

São Paulo, 16 de novembro de 2016.

À

GIFUGSP - Gerência de Filial FGTS São Paulo/SP

Assunto: Análise de Minuta de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

Ref.: Certificados de recebíveis imobiliários da 276ª e 277ª da 2ª emissão da Cibrasec - Companhia Brasileira de Securitização.

Ementa: Minuta de Termo de Securitização de Crédito Imobiliário - Minuta CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, de acordo com a instrução nº 414 da CVM. Legalidade, com observação.

Consulta JU0000000678123

Senhor(a) Gerente,

- 1 Trata-se de solicitação de análise de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da CIBRASEC Companhia Brasileira de Securitização, de acordo com o subitem 4.2.1.7 do MN FP 174 018.
- 2 A presente análise compreende os aspectos jurídicos da Minuta 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 - Da minuta encaminhada consta apenas que "o valor e as características individuais de cada um dos Créditos Imobiliários está descrito conforme mídia física (CD ou pen drive), com arquivos em versão não editável, o qual, com o seu protocolo de recebimento, passa a fazer parte integrante do presente Termo de Securitização". Considerando que o Anexo I da minuta encaminhada não está completa, cabe à área consultante a verificação de seu correto preenchimento 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. 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 - 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 sênior e subordinado, estabelecer as salvaguardas para os primeiros, de forma clara e objetiva: não é a hipótese.
- 2.15 Item 15 - Declaração da companhia securitizadora, do agente fiduciário e, se for o caso, da instituição líder da oferta publica 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, 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 M Moribe
OAB 295.166 JURIR/SP
Contratos e Pareceres

Documento
NJ
NJ JURIRSP 02143/2016