

#CONFIDENCIAL 10 - Empregados Caixa

Consulta JU0000000661522 (Consulta finalizada)

Dados do consulente

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

Matrícula: C091714 - MARCELO MINEY MENDES

Dados da consulta

Não possui documentação enviada via malote.

Área: ConsultivoÁrea Jurídica: 7426 - JURIR/SPGrupo: FGTS - FUNDO DE GARANT. DO TEMPO DE SERVIÇOAssunto: Análise de Minuta de Contrato

Unidade Externa: NenhumaValor envolvido: 460.218.798,45Telefone: (11) 3505-8306

Detalhes da Consulta

Partes

CPF/CNPJ	Nome	Pis/Pasep
02105040000123	CIBRASEC - COMPANHIA BRASILEIRA DE SECURITIZAÇÃO	Não informado

Normativos

Normativo/Modelo	Versão	Item
FP174	018	

Anexos

Arquivo	Data	Tamanho (B)	Observação
Termo de Securitização - CRI 476 FGTS (21.10.2016).docx	25/10/2016 17:37:17	354.776	

Dúvida em 25/10/2016 18:27:05

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, para operação com o Banco Itaú.

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.

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 item 2.5.1**

2. Item2, 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 2.4 (o Anexo I será preenchido após a emissão do CRI)**;

3. 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 itens 3.1 e 3.2**;

4. Item 4, Anexo III, Inst. CVM 414 - Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários - **vide item 9.1**;

5. Item 5, Anexo III, Inst. CVM 414 - Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos - **vide item 9.2**;

6. Item 6, Anexo III, Inst. CVM 414 - Das assembleias de beneficiários – **vide cláusula décima segunda**;

7. Item 7, Anexo III, Inst. CVM 414 - Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores - **vide item 15.1**;

8. 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 oitava**;

9. 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 1.1.1 (condições precedentes); cláusula 3, itens 3.4 em diante**;

10. Item 10, Anexo III, Inst. CVM 414 - Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos - **vide itens 13.3 e 14.1**;

11. 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 e cláusula décima**;

12. 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 2.7. Fiscal de obra não é o caso, uma vez que o empreendimento encontra-se concluído**;

13. 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 objeto desta emissão não serão objeto de análise de classificação de risco**;

14. tem 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 – **não é o caso**;

15. 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 III**.

Marcelo Miney Mendes

Assistente Junior

Daniele Figaro Krasauskas Rodrigues

Coordenadora - Filial SE

Resposta(s)

Resposta de Sandra Maria Moribe Reis (C106349) (JURIRSP07 - Contratos e Pareceres) em 28/10/2016 20:58:35

#CONFIDENCIAL 10 - Empregados Caixa

NJ JURIRSP 02071/2016 #10 FGTS

São Paulo, 28 de outubro 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 278ª série da 2ª emissão da Cibrasec – Companhia Brasileira de Securitização.

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

Consulta JU0000000661522

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 constam apenas número do contrato, identificação do devedor e saldo devedor. 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 condiz com o 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, § 7º, da Instrução Normativa CVM nº 414.

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 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, 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 às exigências da Instrução Normativa CVM nº 414/2004.

Atenciosamente

Sandra MM. Silva

OAB 295.166 JURIR/SP

Contratos e Pareceres

**Documento**  
NJ NJ JURIRSP 02071/2016