

#CONFIDENCIAL 05 - Corporativo
Consulta JU0000000281300 (Consulta finalizada)

Imprimir

Dados do consultante

Unidade: 7187 - FUNDO GARANTIA SAO PAULO, SP
Matricula: C076863 - PAULA DOS SANTOS FRANCISCO

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) 3505-8309 Ramal: 8309

Detalhes da Consulta

Anexos

Arquivo	Data	Tamanho (B)	Observação
06_Termo de Securitização CRI BB IV CPBS 15.10.2015 (limpa).docx	23/10/2015 11:09:40	925.590	

Dúvida em 23/10/2015 11:16:02

Ao

JURIRSP

Senhor Advogado.

Conforme FP 174 015, item 4.2.2.1.1.8, segue para análise jurídica a minuta do termo de securitização de créditos imobiliários proposta pela GAIASEC.

1. 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 Cláusula segunda – dos créditos imobiliários, item 2.3.1;**

2. 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 Cláusula segunda item 2.2 (anexo 1);**

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 Cláusula terceira – das características dos CRI e sua negociação, item 3.1;**

4. Item 4, Anexo III, Inst. CVM 414 - Declaração, pela companhia securitizadora, da instituição do regime fiduciário sobre os créditos imobiliários - **vide Cláusula quinta – da instituição do regime fiduciário, item 5.1;**

5. Item 5, Anexo III, Inst. CVM 414 - Constituição de patrimônio em separado de afetação dos créditos - **vide Cláusula quinta, item 5.2;**

6. Item 6, Anexo III, Inst. CVM 414 - Das assembleias de beneficiários - **vide Cláusula nona – das assembleias gerais;**

7. Item 7, Anexo III, Inst. CVM 414 - Forma de publicidade dos atos ou fatos de interesse dos investidores - **vide Cláusula nona, item 9.3;**

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 segunda, item 2.2.1 subitem "b" e item 2.1.2; Cláusula terceira, item 3.1, subitem "z";**

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 Cláusula oitava – da instituição custodiante, item 8.1;**

10. Item 10, Anexo III, Inst. CVM 414 - Descrição das despesas de responsabilidade dos detentores dos CRI, inclusive impostos diretos e indiretos - **vide Cláusula sétima a – do agente fiduciário, itens 7.4.2 à 7.4.5;**

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 - **vide Cláusula sétima;**

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 Cláusula segunda, item 2.4 e 2.5. 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 - **vide Cláusula quarta – da classificação de risco;**

14. 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 – **vide Cláusula terceira, item 3.5**;

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 – **vide Anexo IV**.

Desde já agradecemos.

Paula dos Santos Francisco

Coordenadora - Filial

Gerência de Filial do FGTS - GIFUG/SP

Resposta(s)

Resposta de Sandra Maria Moribe da Silva (C106349) (JURIRSP07 - Contratos e Pareceres) em 26/10/2015 19:19:51

#CONFIDENCIAL 05 - Corporativo

NJ JURIRSP 02307/2015

São Paulo, 26 de outubro de 2015.

À

GIFUG/SP

Assunto: Análise de Termo de Securitização de Créditos Imobiliários.

Ref.: Certificados de recebíveis imobiliários da 83ª e da 84ª séries da 4ª emissão da Gaia Securitizadora S.A.

Ementa: Termo de Securitização de Crédito Imobiliário – Minuta Gaia Securitizadora S.A, de acordo com a Instrução n. 414/04 CVM.

Consulta JU0000000281300.

Senhor(a) Gerente,

PEDIDO

1 Trata-se de solicitação de análise de termo de securitização de créditos imobiliários de Gaia Securitizadora S.A, conforme subitem 4.2.2.1.1.8 do M N FP 174 016.

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 - 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;

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 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, 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