

Assunto: Prorrogação do prazo de vigência do registro provisório da 1ª série da 1ª emissão de CRI da Beta Securitizadora S.A. - Processo CVM nº RJ-2005-3686.

Senhor Superintendente,

Trata-se de solicitação da Beta Securitizadora S.A. ("Emissora") de prorrogação da vigência do registro provisório da 1ª série de CRI de sua emissão.

Para elucidar os fatos, expomos abaixo o histórico da situação, as características da emissão, as alegações da Emissora, as nossas considerações e a conclusão:

1. HISTÓRICO:

Em 28.07.2005, a Emissora protocolizou, junto a esta CVM, correspondência na qual solicita registro definitivo da 1ª série da 1ª emissão de CRI.

Expediu-se o Ofício CVM/SRE/SEP/Nº 56/2005, em 24.08.2005, com solicitação de atendimento das exigências necessárias ao registro definitivo.

Protocolizou-se em 20.10.2005, petição com os esclarecimentos solicitados no ofício supracitado, à exceção da exigência inscrita no item 2.2, que tratava da averbação do Termo de Securitização de Créditos na matrícula do imóvel, cujo aluguel gerará os créditos a serem securitizados, nos termos do parágrafo único do art. 10, da Lei nº 9.514/97.

A Emissora apresentou, ainda por meio da petição mencionada no item anterior, as razões da inobservância da exigência 2.2 e requereu, em seguida, que fosse prorrogado o prazo de vigência do registro provisório da 1ª série da 1ª emissão de CRI até o trânsito em julgado do processo de suscitação de dúvida.

2. CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO:

A Emissora e o Banco Banif Primus S.A. ("Locatário") celebraram o Contrato de Locação que tem por objeto a locação de imóveis descritos nas Matrículas 167.047, 169.048, 169.049, 169.050, 169.051 e 169.052 do 4º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo ("Imóveis").

Por força do Contrato de Locação, a Emissora locou os Imóveis ao Locatário para fins não residenciais, pelo prazo de 13 (treze) anos, com início em 01.06.2005 e término em 31.05.2018, podendo este prazo ser prorrogado.

Pela locação dos Imóveis, o Locatário assume a obrigação de pagar à Emissora 13 (treze) aluguéis anuais e sucessivos de R\$ 1.273.050,00 (um milhão, duzentos e setenta e três mil e cinqüenta reais). Os valores dos aluguéis serão monetariamente corrigidos pela variação do IGP-M/FGV, calculado a partir de 01.06.2005.

Dessa forma, a Emissora tornou-se credora do Locatário em 13 (treze) aluguéis anuais, no valor de R\$ 1.273.050,00 (um milhão, duzentos e setenta e três mil e cinqüenta reais).

Serão emitidos 23 (vinte e três) CRI, no valor total de R\$ 7.130.000,00 (sete milhões, cento e trinta mil reais), lastreados nos créditos que a Emissora possui em face do Locatário.

Os recursos obtidos pela Emissora por meio da emissão dos CRI serão utilizados para pagamento aos seus acionistas, em função do investimento por eles realizado na aquisição dos Imóveis. Tal pagamento se efetuará por meio da redução do capital social da Emissora, até o limite de R\$ 7.130.000,00 (sete milhões, cento e trinta mil reais), valor total da 1ª série. Vale dizer que o capital social da Emissora, em 31.12.2004, totalizava o montante de R\$ 12.022.655,00 (doze milhões, vinte e dois mil, seiscentos e cinqüenta e cinco reais).

A Emissora instituiu, nos termos dos art. 9º e 10 da Lei nº 9.514/97, regime fiduciário sobre os créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI. Dessa forma, tais créditos serão destacados do patrimônio da Emissora e constituirão patrimônio separado, destinado exclusivamente à liquidação dos CRI. O Agente Fiduciário será a Oliveira Trust DTVM S.A. ("Agente Fiduciário").

Como garantia à liquidação dos CRI, a Emissora alienou fiduciariamente os Imóveis ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI.

3. ALEGAÇÕES DA EMISSORA:

A Emissora, apresentou os seguintes argumentos para fundamentar sua solicitação de prorrogação:

*" Quanto à averbação do Termo de Securitização nas matrículas dos imóveis solicitada por esta Comissão no **item 2.2** do Ofício CVM, de modo a ser atendido o quanto disposto no parágrafo primeiro do artigo 10 da Lei nº 9.514/97 e no item 1 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04, esclarecemos que:*

Até a presente data o 4º Registro de Imóveis de São Paulo ("4º Registro de Imóveis"), circunscrição a que pertencem os imóveis e os recebíveis imobiliários que dão lastro à emissão de que ora tratamos, não averbou o Termo de Securitização nas respectivas matrículas pelas seguintes razões:

(i) Em 23 de junho de 2005 foi apresentada a primeira solicitação de averbação do Termo de Securitização, que foi recusada pelo 4º Registro de Imóveis sob os seguintes argumentos:

(a) não poderia a companhia ser proprietária do imóvel objeto da securitização e, portanto, securitizar créditos próprios;

(b) a locação não poderia originar a emissão, pois somente créditos decorrentes de financiamentos imobiliários seriam passíveis de securitização; e

(c) o agente fiduciário não poderia receber a propriedade fiduciária dada em garantia, tendo em vista não ser o credor direto da obrigação garantida, ou seja, não poderia receber a propriedade fiduciária do imóvel como representante da comunhão dos titulares dos CRIs.

(ii) Face o ocorrido, em 8 de agosto de 2005 o escritório Lacaz Martins, Halembeck, Pereira Neto, Gurevich e Schoueri (Consultor Jurídico contratado para assessorar a Beta Securitizadora na obtenção de registro de companhia aberta e na 1ª Emissão de CRIs da Beta

Securizadora) apresentou ao 4º Registro de Imóveis correspondência contendo esclarecimentos sobre todas as questões levantadas, destacando o fato de tais questões já terem sido enfrentadas e superadas por esta Comissão, autarquia federal responsável pela regulamentação do Mercado de Capitais, bem como do registro das sociedades por ações de capital aberto, entre elas as companhias securizadoras de créditos imobiliários.

(iii) De posse de tal parecer de nosso consultor jurídico o 4º Registro de Imóveis informou-nos que somente averbaria o Termo de Securitização apresentado se o juiz corregedor assim determinasse.

Ressaltamos que quando do primeiro indício de que poderíamos obter posicionamento contrário à averbação do Termo de Securitização, nosso consultor jurídico apresentou ao 4º Registro de Imóveis todos os documentos que comprovam a regularidade da operação; realizou diversas reuniões e conferências telefônicas com a oficiala do 4º Registro de Imóveis, explicando-lhe intensa e detalhadamente cada um dos pontos da operação pretendida e de todas as já realizadas; manteve contato quase diário não somente com o 4º Registro de Imóveis, mas também com os consultores que assessoraram o mesmo; forneceu-lhes, enfim, todas as ferramentas necessárias ao convencimento da regularidade da averbação do Termo de Securitização tal como se encontra.

Apesar de todos os esforços, o 4º Registro de Imóveis recusa-se a averbar o Termo de Securitização sem que haja determinação do juiz corregedor para tanto, o que somente ocorrerá por meio de processo de suscitação de dúvida.

(iv) Assim, em 11 de outubro de 2005 protocolamos junto ao 4º Registro de Imóveis novo pedido de averbação do Termo de Securitização solicitando, ao final, que caso não concordasse em proceder aos atos, a matéria fosse submetida à apreciação do juiz corregedor competente.

(v) Desta forma, tão logo o processo de suscitação de dúvida seja instaurado junto à 1ª Vara de Registros Públicos de São Paulo, encaminharemos comunicado a esta Comissão acompanhado de cópia autenticada do processo. Esclarecemos, ainda, que nos termos do Inciso III do Artigo 198 da Lei 6.015/73 (Lei de Registros Públicos), devemos apresentar ao juízo competente as razões de nossa impugnação no prazo de até 15 (quinze) dias contados do dia útil subsequente ao recebimento de notificação acerca da suscitação. Não obstante, nossa intenção é nos manifestarmos no processo antes de tal termo, com o intuito de abreviar o máximo possível o prazo de conclusão do processo.

(vi) Por tratar-se do primeiro caso acerca de securitização imobiliária a ser apresentado àquele juízo, o que torna sua decisão orientadora para outros registros, e também em vista de nossa premência em concluir o processo rapidamente, acreditamos ser possível obter prioridade junto ao juiz competente, hipótese na qual seria razoável estimar a conclusão do processo em um período de, aproximadamente, 4 (quatro) meses. Trata-se, no entanto, de mera estimativa, não sendo possível precisar prazo efetivo para tal conclusão.

(viii) O agente fiduciário da emissão, Oliveira Trust DTVM S/A ("Agente Fiduciário"), foi formalmente informado de todos os fatos ora narrados, razão pela qual convocou assembléia geral com os investidores dos CRIs, efetivamente realizada em 13 de outubro de 2005, na qual compareceram a totalidade dos atuais detentores dos CRIs.

Na assembléia geral dos investidores da 1ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") da Beta Securitizadora ("Assembléia dos Investidores"), cuja cópia da ata segue anexa à presente, os investidores foram detalhadamente informados sobre a necessidade do processo de suscitação de dúvida e de suas implicações. Ademais, todos os investidores:

(a) se comprometeram, na presente Assembléia, em não negociar os CRIs desta emissão até o prazo de 150 (cento e cinquenta) dias a contar da data desta Assembléia;

(b) autorizaram o Agente Fiduciário, em conjunto com a Beta Securitizadora, a tomar todas as providências necessárias e cabíveis para a concessão do registro definitivo desta emissão.

Na Assembléia dos Investidores, a Beta Securitizadora se comprometeu, enquanto não for concedido o registro definitivo, a recomprar, quando expirado o prazo ora concedido pelos investidores, os CRIs dos investidores que assim desejarem, no prazo de 02 (dois) dias a contar da solicitação formal dos mesmos.

Em razão de todo o acima, tendo em vista que a questão acerca da viabilidade de averbação do Termo de Securitização está sendo judicialmente discutida, solicitamos a esta Comissão que seja prorrogado o prazo de vigência do registro provisório da emissão até o trânsito em julgado do processo de dúvida."

4. NOSSAS CONSIDERAÇÕES:

ALEGAÇÕES DA OFICIALA DO REGISTRO DE IMÓVEIS:

Apontem-se, preliminarmente, as razões pelas quais a Oficiala do Registro de Imóveis se negou a averbar o Termo de Securitização de Créditos: (i) não poderia a companhia securizadora ser proprietária do imóvel objeto da securitização e, portanto, securitizar créditos próprios; (ii) a locação não poderia originar a emissão, pois somente créditos decorrentes de financiamentos imobiliários seriam passíveis de securitização; e (iii) o agente fiduciário não poderia receber a propriedade fiduciária dada em garantia, tendo em vista não ser o credor direto da obrigação garantida, ou seja, não poderia receber a propriedade fiduciária do imóvel como representante da comunhão dos titulares dos CRI.

No que tange às alegações (i) e (ii) expostas no item anterior, deve-se mencionar decisão deste Colegiado proferida em 14.05.2002, em decorrência de consulta formulada pela Administração e Participações Walter Torre Júnior Ltda (Processo CVM RJ-2001-1981). Com efeito, nos termos do voto do relator do processo, Diretor Wladimir Castelo Branco Castro, não haveria qualquer impeditivo à originação, por parte de uma companhia securizadora, de créditos imobiliários, desde que "tais créditos fossem segregados patrimonialmente com base no regime fiduciário previsto no art. 9º e seguintes da Lei 9.514/97, atendidas as demais exigências dessa Lei, em especial as do art. 8º".

Ainda em consonância com o voto em referência, os créditos decorrentes de locações comerciais podem ser securitizados nos termos da lei 9.514/97, "já que esta não veda expressamente tal modalidade, mesmo que tais créditos não se originem de operações no âmbito do SFI ou fora dele".

A possibilidade de o Agente Fiduciário receber a propriedade fiduciária dos Imóveis como garantia à liquidação dos CRI, por sua vez, respalda-se legalmente na Lei nº 9.517/97. De fato, seu art. 13 confere ao agente fiduciário poderes gerais de representação da comunhão dos beneficiários, inclusive os de receber e dar quitação, o que incluiria, evidentemente, os poderes de receber os Imóveis lastro da securitização proposta pela Emissora em garantia da liquidação dos CRI da 1ª série em nome dos investidores dos CRI de cujos interesses é responsável por zelar.

PRORROGAÇÃO DO REGISTRO PROVISÓRIO:

A Instrução CVM 414, de 30 de dezembro de 2004 ("Instrução"), no §2º do seu art. 7º, estabelece que nas ofertas de CRI de valor nominal

unitário igual ou superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais), vinculados a créditos imobiliários referentes a imóveis com "habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente, a certidão de averbação do termo de securitização no registro de imóveis poderá ser apresentada à CVM em até 90 (noventa) dias após o início da distribuição, que, no presente caso, se deu em 06.06.2005.

Conforme o §3º do art. 7º, na hipótese de utilização da faculdade mencionada no item anterior, a integralização dos CRI estará condicionada, alternativamente, (i) à constituição, em favor dos titulares dos CRI, de garantias reais ou fidejussórias de valor, no mínimo, equivalente ao valor de resgate ou (ii) à permanência em conta vinculada, até a averbação ou registro do Termo de Securitização de Créditos, dos recursos captados pela emissora. Para garantia da liquidação dos CRI, a Emissora, por meio da cláusula XIII do Termo de Securitização, alienou fiduciariamente os Imóveis ao Agente Fiduciário, na qualidade de representante da comunhão dos titulares dos CRI.

Assinale-se, ainda, que o registro de oferta pública de distribuição será cancelado, nos termos do §5º do art. 7º, se a companhia securitizadora não proceder à averbação do Termo de Securitização de Créditos, devendo a Emissora proceder ao resgate imediato dos CRI, em conformidade com o art. 11 da Instrução.

A Emissora solicita a prorrogação do prazo de vigência do registro provisório da 1ª série de CRI. Requer-se, assim, a expansão do prazo de que trata o §2º do art. 7º da Instrução, de forma que o prazo de apresentação à CVM da certidão de averbação no registro de imóveis se estenda até que se transite em julgado o processo de suscitação de dúvida. Deve-se salientar que o registro provisório manteve-se em vigência até o dia 21.10.2005, data na qual se encerrava o prazo para o atendimento das exigências constantes do Ofício CVM/SRE/SEP/Nº 56/2005, emitido em 24.08.2005.

Essencialmente, há que se levar em conta, em uma prorrogação do registro provisório da série de CRI em análise, os eventuais custos a serem incorridos pelos atuais detentores dos CRI da Beta Securitizadora caso a avaliação do juiz corregedor não resulte na averbação do Termo de Securitização na matrícula dos Imóveis. Não se pode negligenciar, no entanto, que aqueles que possuem a maior capacidade de mensurar tais custos são justamente os investidores dos CRI emitidos pela Beta Securitizadora. E, precisamente tais investidores, reunidos em Assembléia, se comprometeram a não negociar os CRI até o prazo de 150 (cento e cinqüenta) dias a contar da Assembléia, realizada em 13 de outubro de 2005 e autorizaram o agente fiduciário, em conjunto com a Beta Securitizadora, a tomar todas as providências necessárias e cabíveis para a concessão do registro definitivo desta emissão. Cabe ressaltar que esses investidores são compostos por três fundos de investimento, sendo um fundo exclusivo (Fundo Banif Primus Inv. Fin. Tulipa Exclusivo) e dois fundos multimercado, ambos constituídos por apenas um cotista (Cactus FIF e Astos FIF).

Ainda na Assembléia acima referida, a Emissora comprometeu-se a recomprar os CRI dos investidores que assim o desejarem, no prazo de 2 (dois) dias a contar da solicitação formal dos mesmos, no caso de expiração do prazo mencionado no item anterior, de 150 (cento e cinqüenta) dias, a partir da data de realização da Assembléia.

Assinale-se que, conforme disposto no referido art. 11, o indeferimento do registro acarretaria a suspensão da negociação dos CRI e a necessidade do seu resgate imediato, pelo valor unitário atualizado, independentemente da anuência dos detentores dos CRI. Por conseguinte, o pedido de prorrogação em referência não se deve pautar unicamente pela anuência dos atuais investidores dos CRI da Emissora, ainda que se reconheça a relevância de tal informação. Tal análise deve-se repousar, sobretudo, no ineditismo da situação, posto que não se conhece outro exemplo de recusa de averbação do Termo de Securitização na matrícula dos imóveis que constituirão lastro para a emissão de CRI. Destaque-se, ademais, que o impasse verificado não derivou de ações empreendidas pela companhia securitizadora e nem de alguma regulamentação advinda desta Autarquia. A presente análise deve levar em conta, também, todos os esforços aplicados pela Emissora no sentido de sanar as dificuldades impostas pela Oficialia do Registro de Imóveis.

Saliente-se, finalmente, que ao contrário de comprometer-se a recomprar os CRI, deve a Emissora responsabilizar-se pelo seu resgate, o que afastaria a possibilidade de posterior recolocação de tais títulos no mercado. Ademais, lembre-se que o resgate dos CRI emitidos se deve dar independentemente da solicitação formal dos seus investidores, conforme acordado na Assembléia dos Investidores. Há que se ressaltar que, nos termos do art. 11 da Instrução, o indeferimento do registro definitivo dos CRI, que resultará de um eventual insucesso do processo de suscitação de dúvida, acarretará a necessidade do seu resgate imediato, sem que se requeira a anuência dos seus atuais detentores. Não se deve vincular, assim, sua recompra pela Emissora a qualquer comunicação formal por parte dos detentores do CRI.

5. CONCLUSÃO

Pelo acima exposto, esta GER-1 não se opõe à prorrogação do prazo de vigência do registro provisório da 1ª série da 1ª emissão de CRI da Beta Securitizadora S.A. pelo prazo de 150 (cento e cinqüenta) dias, contados a partir da data de realização da Assembléia dos investidores dos CRI da 1ª série, em 13.10.2005.

Embora consista em elemento despiciendo na presente análise, não se podem omitir os possíveis impactos de decisão semelhante em fundos de investimento que aplicam em tal modalidade, cujos afetados, em última instância, são seus quotistas.

Isto posto, propomos solicitar à Superintendência Geral que encaminhe à apreciação do Colegiado a presente solicitação. Requeremos, adicionalmente, que esta SRE/GER-1 seja a relatora do caso em referência na reunião do Colegiado.

Atenciosamente,

(original assinado por)

Reginaldo Pereira de Oliveira

Gerente de Registro 1

De acordo, ao SGE.

(original assinado por)

Carlos Alberto Rebello Sobrinho

Superintendente de Registro de Valores Mobiliários