

RB CAPITAL



PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS
DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 77ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, São Paulo - SP, CEP 01448-000

No montante total de

R\$ 483.637.000,00

(quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais)

Código ISIN nº BRRBRACRI200

Classificação de Risco da Emissão: AAA, pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Coordenador Líder

RB CAPITAL

DTVM

Coordenadores Contratados

banco**fator** 

 **PINE**

Assessor Legal

PMKA
ADVOGADOS

PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 77ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

RB CAPITAL

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta - CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22

Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, São Paulo - SP, CEP 01448-000

No montante total de

R\$ 483.637.000,00

(quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais)

Código ISIN nº BRRBRACR1200

Classificação de Risco da Emissão: AAA, pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Emissão de 483.637 (quatrocentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e sete) Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), nominativos e escriturais, para oferta pública de distribuição ("Oferta Pública"), em série única, da 77ª Série, da 1ª Emissão ("Emissão") da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, perfazendo o valor total da Emissão e da Oferta Pública de R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), em 13 de julho de 2013 ("Data de Emissão"). No âmbito da Oferta cada investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) CRI, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão ("Valor Mínimo de Investimento"). A Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade dos CRI da Emissão, na hipótese de subscrição e integralização de, no mínimo, 380.000 (trezentos e oitenta mil) CRI, equivalentes na Data de Emissão a R\$ 380.000.000,00 (trezentos e oitenta milhões de reais) (respectivamente, "Distribuição Parcial" e "Quantidade Mínima"). Na hipótese de Distribuição Parcial, a Emissora cancelará os CRI não subscritos, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03").

A Oferta é coordenada pela RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), a qual poderá contratar outras sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para participar da Oferta ("Instituições Participantes").

Os CRI têm prazo total de 152 (cento e cinquenta e dois) meses a contar da Data de Emissão, sendo o primeiro pagamento de amortização em 13 de setembro de 2013, e o último em 13 de março de 2026. Os CRI farão jus a juros remuneratórios à taxa de 5,8473% (cinco inteiros e oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano, definida em procedimento de coleta de intenções de investimento realizado em 19 de julho de 2013 ("Procedimento de Bookbuilding"). Os CRI têm como lastro os créditos imobiliários decorrentes do Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças, celebrado em 21 de junho de 2010, conforme aditado em 12 de abril de 2013, nos termos do Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato nº 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças e aditado em 11 de junho de 2013, nos termos do Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato nº 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026 (respectivamente, "Créditos Imobiliários" e "Contrato de Arrendamento"), representados por Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária e sob a forma escritural ("CCI"), as quais foram cedidas à Emissora por meio da celebração de Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2013, conforme aditado em 22 de julho de 2013 ("Contrato de Cessão de Créditos"). A Emissão conta com a instituição do regime fiduciário, com a consequente constituição de patrimônio separado sobre os Créditos Imobiliários, as CCI que os representam e suas Garantias, conforme estabelecido no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Oferta Pública, celebrado em 22 de julho de 2013 ("Termo de Securitização"), nomeando-se a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, como agente fiduciário da Emissão ("Agente Fiduciário"). Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, nos mercados administrados pela CETIP e pela BM&FBOVESPA.

A presente emissão dos CRI foi autorizada, nos termos do artigo 23, inciso "xii", e artigo 29, parágrafo primeiro, inciso "i" do Estatuto Social da Emissora, pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 17 de junho de 2013, cuja ata encontra-se arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o nº 257.485/13-2, em sessão de 10 de julho de 2013.

A OFERTA PÚBLICA FOI REGISTRADA NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS ("CVM") SOB O Nº CVM/SRE/CRI/2013/008, EM 31 DE JULHO DE 2013.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE, A VIABILIDADE, A ADMINISTRAÇÃO E A SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA DA EMISSORA, DO CEDENTE E DO DEVEDOR, BEM COMO SOBRE OS CRI A SEREM DISTRIBUÍDOS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 75 A 82 DESTA PROSPECTO, PARA CONHECER OS PRINCIPAIS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DO TERMO DE SECURITIZAÇÃO PELO INVESTIDOR AO APLICAR SEUS RECURSOS.

A DECISÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI DEMANDA COMPLEXA AVALIAÇÃO DE SUA ESTRUTURA, BEM COMO DOS RISCOS INERENTES AOS VALORES MOBILIÁRIOS OFERTADOS. RECOMENDA-SE QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES AVALIEM JUNTAMENTE COM SUA CONSULTORIA FINANCEIRA OS RISCOS DE PRÉ-PAGAMENTO, INADIMPLEMENTO, LIQUIDEZ E OUTROS ASSOCIADOS A ESSE TIPO DE ATIVO.



A(O) presente oferta pública (programa) foi elaborada(o) de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a(o) presente oferta pública (programa), aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade da emissora e/ou ofertantes, das Instituições Participantes e dos valores mobiliários objeto da(o) oferta pública (programa). Este selo não implica recomendação de investimento. O registro ou análise prévia da presente distribuição não implica, por parte da ANBIMA, garantia da veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da companhia emissora, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.

Coordenador Líder

RB CAPITAL
DTVM

Coordenadores Contratados

bancofator

PINE

Assessor Legal

PMKA
ADVOGADOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

• Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência.....	07
• Definições, termos técnicos e abreviações.....	08
• Considerações preliminares sobre estimativas e projeções.....	18
• Resumo das características da Oferta Pública.....	19
• Identificação da Emissora, do Coordenador Líder e Demais Prestadores de Serviço.....	25
• Apresentação dos Coordenadores da Oferta Pública.....	28
• Informações sobre o Prospecto e esclarecimento sobre a Emissora e a Oferta Pública.....	31
• Informações cadastrais da Emissora.....	32
• Sumário da Emissora.....	33
• Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora.....	35

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA

• Informações Relativas à Oferta Pública.....	39
• Sumário dos Instrumentos da Oferta Pública.....	41
• Características da Oferta Pública e dos CRI.....	45
• Demonstrativo dos custos da Oferta.....	66
• Cronograma previsto para a distribuição.....	69
• Classificação de Risco.....	70
• Destinação dos Recursos.....	71

3. FATORES DE RISCO

• Fatores de Risco.....	75
• Riscos Macroeconômicos.....	75
• Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.....	77
• Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade.....	78
• Risco de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Compulsório.....	78
• Risco de crédito das Devedoras.....	78
• Risco de Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário.....	78
• Riscos relacionados ao Empreendimento.....	79
• Risco de desapropriação do Empreendimento.....	79
• Risco da existência de Credores Privilegiados.....	79
• Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Arrendamento.....	80
• Risco referente à não implementação da Condição Suspensiva.....	80
• Risco referente ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária.....	80
• Risco de inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização.....	80
• Riscos referentes à Manutenção do Registro de Companhia Aberta.....	81
• Riscos associados aos prestadores de serviços.....	81
• Risco de Estrutura.....	81
• Riscos de Elevação Súbita da Taxa de Juros.....	81
• Risco Decorrente de Ações Judiciais e do Direito de Compensação da Petrobras.....	81
• Risco de Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta.....	82
• Risco decorrente da não emissão de Carta de Conforto no âmbito desta Oferta.....	82
• Riscos referentes à Hipoteca do Empreendimento e à não constituição da Alienação Fiduciária de Solo.....	82
• Riscos de contaminação dos imóveis que compõem o Empreendimento.....	82
• Demais Riscos.....	82

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA PÚBLICA

- Informações adicionais sobre a Oferta Pública e/ou a Emissora85
- Declarações da Emissora, do Coordenador Líder e do Agente Fiduciário85
- Exemplares do Prospecto86
- Contrato de Distribuição de valores mobiliários88
- Contrato de Garantia de Liquidez.....89

5. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- Características sobre os Créditos Imobiliários93
- Informações estatísticas de inadimplimentos, perdas ou pré-pagamentos de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários96
- Procedimentos de Cobrança e Pagamento dos Créditos Imobiliários.....97

6. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

- Informações sobre a Emissora 101
- Relacionamento entre a Emissora e as instituições envolvidas na operação 102

7. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS

- Histórico e características da Petrobras 107
- Operações da Petrobras vinculadas à Oferta Pública 113
- Relacionamento entre a Petrobras e as instituições envolvidas na operação..... 114
- Histórico e características da PNBV..... 115
- Operações da PNBV vinculadas à Oferta Pública 116
- Relacionamento entre a PNBV e as instituições envolvidas na operação 117

8. INFORMAÇÕES SOBRE O CEDENTE

- Histórico e características do Cedente..... 121
- Operações do Cedente vinculadas à Oferta Pública..... 122
- Relacionamento entre o Cedente e as instituições envolvidas na operação 123

9. INFORMAÇÕES SOBRE A CBD

- Histórico e características da CBD 127
- Operações da CBD vinculadas à Oferta Pública 128
- Relacionamento entre a CBD e as instituições envolvidas na operação..... 129

10. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

- O setor de securitização imobiliário no Brasil..... 133

11. ANEXOS

• Anexo I - Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprova a Emissão	141
• Anexo II - Estatuto Social da Emissora.....	145
• Anexo III - Contrato de Arrendamento, Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento e Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento.....	161
• Anexo IV - Escritura de Emissão de CCI	221
• Anexo V - Contrato de Cessão de Créditos e Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos.....	247
• Anexo VI - Contrato de Alienação Fiduciária de Solo	297
• Anexo VII - Termo de Securitização.....	333
• Anexo VIII - Modelo do Boletim de Subscrição	411
• Anexo IX - Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	415
• Anexo X - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03	419
• Anexo XI - Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04 e do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM nº 28/83.....	423
• Anexo XII - Declaração da Instituição Custodiante das CCI nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04.....	427
• Anexo XIII - Declarações do Coordenador Líder e da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04.....	431
• Anexo XIV - Súmula de Classificação de Risco.....	435
• Anexo XV - Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2012, 31.12.2011 e 31.12.2010 e Parecer dos Auditores Independentes	449
• Anexo XVI - Laudo de Avaliação do Empreendimento.....	555

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

- Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência
- Definições, termos técnicos e abreviações
- Considerações preliminares sobre estimativas e projeções
- Resumo das características da Oferta Pública
- Identificação da Emissora, do Coordenador Líder e Demais Prestadores de Serviço
- Apresentação dos Coordenadores da Oferta Pública
- Informações sobre o Prospecto e esclarecimento sobre a Emissora e a Oferta Pública
- Informações cadastrais da Emissora
- Sumário da Emissora
- Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA

As informações referentes às seções relacionadas: (i) à situação financeira da Emissora; e (ii) às outras informações relativas à Emissora, tais como Histórico, Atividades, Estrutura Organizacional, Propriedades, Composição do Capital Social, Administração, Pessoal, Contingências Judiciais e Administrativas, nos termos solicitados pelo Anexo III, itens 4 a 7 e pelo Anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03, bem como: (a) a informação acerca da adesão ou não da Emissora, por qualquer meio, a padrões internacionais relativos à proteção ambiental, incluindo referência específica ao ato ou documento de adesão; (b) as informações acerca das políticas de responsabilidade social, patrocínio e incentivo cultural adotadas pela Emissora, assim como dos principais projetos desenvolvidos nessas áreas ou nos quais participe; (c) a descrição dos negócios com empresas ou pessoas relacionadas com a Emissora, assim entendidos os negócios realizados com os respectivos controladores, bem como com empresas ligadas, coligadas, sujeitas a controle comum ou que integrem o mesmo grupo econômico da Emissora; e (d) a descrição detalhada das práticas de governança corporativa recomendadas no Código de Melhores Práticas de Governança Corporativa publicado pelo IBGC, adotadas pela Emissora ou por seus controladores, caso a Emissora não adote tais práticas, nos termos solicitados pelo parágrafo primeiro do Artigo 9º do Código ANBIMA, podem ser encontradas no Formulário de Referência, elaborado nos termos da Instrução CVM nº 480/09, que se encontra disponível para consulta no seguinte *website*: www.cvm.gov.br (neste *Website*, acessar “Cias abertas e estrangeiras”, clicar em “ITR, DFP, IAN, IPE e outras informações”, buscar por “RB Capital Companhia de Securitização” e selecionar “Formulário de Referência” - em arquivo”).

DEFINIÇÕES, TERMOS TÉCNICOS E ABREVIações

Definições

Para os fins deste Prospecto, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

“ <u>Agência de Rating</u> ”:	A FITCH RATINGS BRASIL LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, nomeada no Termo de Securitização como agente fiduciário da presente Emissão e responsável pela proteção da comunhão de interesses dos titulares dos CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97 e regulamentação aplicável.
“ <u>Alienação Fiduciária de Solo</u> ”:	A alienação fiduciária do solo do Empreendimento, a ser constituída pela CBD em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.
“ <u>Aluguel Mensal</u> ”:	A contraprestação mensal ao Contrato de Arrendamento devida pelas Devedoras, em montante calculado na forma do Contrato de Arrendamento.
“ <u>ANBIMA</u> ”:	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Atualização Monetária</u> ”:	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada da forma indicada na subseção “Atualização Monetária”, constante da página 48 deste Prospecto.
“ <u>Anúncio de Encerramento</u> ”:	O anúncio de encerramento da distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Anúncio de Início</u> ”:	O anúncio de início da distribuição pública dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Auditor Independente</u> ”:	Os auditores independentes responsáveis por revisar as demonstrações financeiras da Emissora, indicados na seção “Identificação da Emissora, do Coordenador Líder e Demais Prestadores de Serviços”, constante da página 25 deste Prospecto.
“ <u>Aviso ao Mercado</u> ”:	O aviso ao mercado, publicado em 18 de junho de 2013 nos jornais “Valor Econômico” e “Estado de São Paulo”, de que trata o artigo 53 da Instrução CVM nº 400/03.

“ <u>Banco Escriurador e Liquidante</u> ”:	O ITAÚ UNIBANCO S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 60.701.190/0001-04, na qualidade de instituição responsável pela escrituração e pelas liquidações financeiras dos CRI.
“ <u>Banco Pine</u> ”:	O BANCO PINE S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 8.501, 29º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 92.236.777/0001-78.
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	A BM&F BOVESPA S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
“ <u>CBD</u> ”:	A COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, nº 02, CEP 20.931-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.677.174/0001-19.
“ <u>CCI</u> ”:	As cédulas de crédito imobiliário fracionárias, emitidas sem garantia real imobiliária sob a forma escritural, nos termos do §3º do artigo 18 da Lei nº 10.931/04, para representar os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Arrendamento.
“ <u>C&D</u> ”:	A C&D DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua XV de Novembro, nº 270, cj. 601, Centro, CEP 80.020-310, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 82.016.270/0001-55.
“ <u>Cedente</u> ”:	O INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.463.207/0001-70, administrado pela GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04.
“ <u>CETIP</u> ”:	A CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS.
“ <u>CMN</u> ”:	O Conselho Monetário Nacional.
“ <u>Código ANBIMA</u> ”:	O Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
“ <u>Código Civil</u> ”:	A Lei nº 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“ <u>COFINS</u> ”:	A Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições elencadas no Contrato de Cessão de Créditos, que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento, para que o Cedente faça jus ao pagamento das parcelas do Valor da Cessão pela Emissora.

“ <u>Conta Fiduciária</u> ”:	A conta corrente nº 03549-2, mantida na agência 0910, do Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários e outros créditos relacionados à Emissão.
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Solo</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças</i> , celebrado em 18 de junho de 2013 entre a CBD e a Emissora, com a interveniência e anuência do Cedente, por meio do qual, quando do implemento das condições suspensivas nele previstas, será constituída a Alienação Fiduciária de Solo, em garantia das Obrigações Garantidas.
“ <u>Contrato de Arrendamento</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças</i> , celebrado em 21 de junho de 2010, conforme aditado em 12 de abril de 2013, pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento e em 11 de junho de 2013, pelo Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento, por meio do qual o Empreendimento foi arrendado às Devedoras, mediante o pagamento dos Aluguéis Mensais.
“ <u>Contrato de Cessão de Créditos</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado em 18 de junho de 2013, entre o Cedente, a Emissora e a CBD, conforme aditado em 22 de julho de 2013, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sujeito à condição suspensiva estabelecida no referido instrumento, foram cedidos pelo Cedente à Emissora, entre outras avenças.
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> , celebrado em 19 de junho de 2013, entre a Emissora, e os Coordenadores, por meio do qual a Emissora contratou os Coordenadores para realizar a Oferta Pública dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 414/04 e da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Coordenador Fator</u> ”:	O BANCO FATOR S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1.017, 11º e 12º andares, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 33.644.196/0001-06.
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	A RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76.
“ <u>Coordenador Pine</u> ”:	O PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, 30º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.236.777/0001-78.
“ <u>Coordenadores</u> ”:	O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, quando referidos em conjunto.
“ <u>Coordenadores Contratados</u> ”:	O Coordenador Fator e o Coordenador Pine, quando referidos em conjunto.

“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os créditos imobiliários correspondentes ao valor integral das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento.
“ <u>CRI</u> ”:	Os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela Emissora com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da celebração do Termo de Securitização, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei nº 9.514/97.
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Data de Atualização</u> ”:	Cada data em que serão incorporados ao saldo devedor dos CRI os valores correspondentes à Atualização Monetária. A primeira Data de Atualização corresponderá ao dia 13 de julho de 2014, e as seguintes, ao dia 13 de julho dos anos subsequentes;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	O dia 13 de julho de 2013.
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento de amortização e Juros Remuneratórios dos CRI, conforme previstas no Anexo I ao Termo de Securitização;
“ <u>Devedoras</u> ”:	A Petrobras e a PNBV, quando mencionadas em conjunto.
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo, feriado nacional e/ou feriado bancário nacional.
“ <u>Distribuição no Mercado Primário</u> ”:	Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário, nos mercados administrados pela CETIP e pela BM&FBOVESPA.
“ <u>Documentos da Oferta</u> ”:	O Contrato de Arrendamento, a Escritura de Superfície, o Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão de Créditos, o Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, o Termo de Securitização, o Contrato de Distribuição e os boletins de subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Emissão</u> ”:	A 77ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do Termo de Securitização, a ser objeto da Oferta Pública.
“ <u>Emissora</u> ”:	A RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22.

<p>“<u>Empreendimento</u>”:</p>	<p>O empreendimento constituído pelo estaleiro naval denominado “<i>Estaleiro Inhaúma</i>”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, nº 02, em uma área de 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), a qual corresponde à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União, objeto da matrícula nº 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, cujo laudo de avaliação encontra-se anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo XVI.</p>
<p>“<u>Escritura de Emissão de CCI</u>”:</p>	<p><i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças</i>, celebrado em 18 de junho de 2013, entre o Cedente e a Instituição Custodiante das CCI, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar o valor integral dos Créditos Imobiliários.</p>
<p>“<u>Escritura de Superfície</u>”:</p>	<p><i>A Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície</i>, lavrada em 13 de junho de 2013 perante o 4º Oficial de Justiça de Niterói - RJ, no livro 1093, folhas 073 a 078, ato 028, por meio da qual a CBD concedeu ao Cedente, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento.</p>
<p>“<u>Estruturadora</u>”:</p>	<p>A Emissora, na qualidade de estruturadora da Securitização.</p>
<p>“<u>Eventos de Multa Indenizatória</u>”:</p>	<p>Os eventos relacionados no Contrato de Cessão de Créditos, cuja ocorrência dará ensejo ao pagamento da Multa Indenizatória e o correspondente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.</p>
<p>“<u>Eventos de Recompra Compulsória</u>”:</p>	<p>Os eventos relacionados no Contrato de Cessão de Créditos cuja ocorrência dará ensejo à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelo Cedente e o correspondente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.</p>
<p>“<u>Fiança</u>”:</p>	<p>Fiança prestada pela CBD, em favor da RB Capital, em garantia das obrigações assumidas pelo Cedente na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão de Créditos, quais sejam, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória.</p>
<p>“<u>Fundo de Reserva</u>”:</p>	<p>O fundo de reserva constituído na Conta Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, destinado à garantia do pagamento das Obrigações Garantidas e de eventuais contingências que possam afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento.</p>
<p>“<u>Garantias</u>”:</p>	<p>A Alienação Fiduciária de Solo, o Fundo de Reserva e o Regime Fiduciário, quando mencionados em conjunto.</p>
<p>“<u>Hipoteca</u>”:</p>	<p>A hipoteca atualmente existente sobre o imóvel em que está localizado o Empreendimento, constituída em favor de C&D, na qualidade de agente fiduciário das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª emissão da CBD, em garantia do fiel e pontual pagamento de tais debêntures.</p>

“ <u>Instituição Custodiante das CCI</u> ”:	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, na qualidade de instituição custodiante das CCI.
“ <u>Instrução CVM nº 28/83</u> ”:	A Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário.
“ <u>Instrução CVM nº 400/03</u> ”:	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário.
“ <u>Instrução CVM nº 414/04</u> ”:	A Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários.
“ <u>Instrução CVM nº 480/09</u> ”:	A Instrução da CVM nº 480, de 07 de dezembro de 2009, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre o registro de emissores de valores mobiliários admitidos à negociação em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”:	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
“ <u>IR</u> ”:	O Imposto sobre a Renda.
“ <u>IRPJ</u> ”:	O Imposto sobre a Renda da Pessoa Jurídica.
“ <u>IRRF</u> ”:	O Imposto sobre a Renda Retido na Fonte.
“ <u>IVESA</u> ”:	A INDÚSTRIA VEROLME S.A. - IVESA (atual denominação da Indústrias Verolme Ishibrás S.A. - IVI), sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Alfândega, nº 90, sala 601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.500.320/0001-20.
“ <u>JUCESP</u> ”:	A Junta Comercial do Estado de São Paulo.
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, em percentual equivalente a 5,8473% (cinco inteiros, oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano, conforme definido em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> realizado em 19 de junho de 2013, calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização.
“ <u>Lei nº 6.404/76</u> ”:	A Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações.
“ <u>Lei nº 9.307/96</u> ”:	A Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a arbitragem.

“ <u>Lei nº 9.514/97</u> ”:	A Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário.
“ <u>Lei nº 10.931/04</u> ”:	A Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências.
“ <u>Multa Indenizatória</u> ”:	A multa no valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, na hipótese de ocorrência dos Eventos de Multa Indenizatória, o que dará ensejo ao Regate Antecipado Compulsório dos CRI.
“ <u>NTN-B</u> ”:	A Nota do Tesouro Nacional, série B.
“ <u>Obrigações Garantidas</u> ”:	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas (i) pelas Devedoras no Contrato de Arrendamento, notadamente as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) pelo Cedente no Contrato de Cessão de Créditos, notadamente as obrigações de pagamento referentes à Recompra Compulsória e ao pagamento da Multa Indenizatória.
“ <u>Oferta Pública</u> ”:	A oferta pública de distribuição dos CRI da presente Emissão, a ser realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 414/04 e do Contrato de Distribuição.
“ <u>Participantes Especiais</u> ”:	As sociedades devidamente autorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários, incluindo as corretoras de títulos e valores mobiliários e outras instituições credenciadas junto à BM&FBOVESPA que disponham de banco liquidante e que sejam capazes de realizar troca de informações diretamente com a BM&FBOVESPA, contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, em conformidade com os Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.
“ <u>Patrimônio Separado</u> ”:	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Fiduciária, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão.
“ <u>Pessoas Vinculadas</u> ”:	Pessoas que sejam (a) controladores ou administradores da Emissora, dos Coordenadores e/ou dos Participantes Especiais; (b) outras pessoas vinculadas à Oferta; ou (c) os cônjuges, companheiros, ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens “a” e/ou “b” acima.

“ <u>Petrobras</u> ”:	A PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS, sociedade anônima de economia mista, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Chile, nº 65, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.000.167/0001-01.
“ <u>PNBV</u> ”:	A PETROBRAS NETHERLANDS BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014.
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Pública, que será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do anúncio de início da Oferta Pública.
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	O preço de integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta Pública, correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, calculados <i>pro rata die</i> , desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.
“ <u>Prestadores de Serviço da Emissão</u> ”:	O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante das CCI, o Banco Escriurador e Liquidante, a Agência de Rating e quaisquer outros prestadores de serviço da presente Emissão, quando mencionados em conjunto.
“ <u>Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento</u> ”:	<i>O Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato nº 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças</i> , celebrado entre a CBD, a Petrobras e a PNBV em 12 de abril de 2013, por meio do qual formalizaram, dentre outras avenças: (i) a cessão parcial dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de titularidade da Petrobras à PNBV; (ii) a autorização para a concessão de direito real de superfície sobre o Empreendimento ao Cedente e a cessão ao Cedente da totalidade dos direitos e obrigações da CBD decorrentes do Contrato de Arrendamento, de modo que o Cedente passe a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento; (iii) o não exercício expresso, pelas Devedoras, do direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, decorrente da concessão de direito real de superfície ao Cedente e da Alienação Fiduciária de Solo; e (iv) a concessão pelas Devedoras de autorização à celebração do Contrato de Cessão de Créditos, bem como a constituição da Alienação Fiduciária de Solo, de titularidade da CBD, em garantia das obrigações assumidas pela CBD e pelo Cedente no âmbito dos Documentos da Operação.
“ <u>Procedimento de Bookbuilding</u> ”:	O procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido pelo Coordenador Líder para a definição da taxa de Juros Remuneratórios aplicável aos CRI, nos termos do artigo 23, §§1º e 2º e do artigo 44, da Instrução CVM nº 400/03.
“ <u>Quantidade Mínima</u> ”:	A quantidade mínima de 380.000 (trezentos e oitenta mil) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 380.000.000,00 (trezentos e oitenta milhões de reais), que deverá ser subscrita e integralizada no âmbito da Oferta Pública, sob pena de cancelamento da Emissão, pela Emissora, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03.

<p>“<u>Recompra Compulsória</u>”:</p>	<p>A obrigação irrevogável e irretroatável do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos no Contrato de Cessão de Créditos, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.</p>
<p>“<u>Regime Fiduciário</u>”:</p>	<p>O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Fiduciária, na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado.</p>
<p>“<u>Remuneração do Agente Fiduciário</u>”:</p>	<p>A remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário, nos valores previstos na subseção “Remuneração do Agente Fiduciário”, constante da página 60 deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Resgate Antecipado Compulsório</u>”:</p>	<p>O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em circulação, a ser realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória e/ou de um Evento de Multa Indenizatória, na forma prevista na sub-seção “Eventos de Pré-Pagamento da Operação”, constante da página 52 deste Prospecto.</p>
<p>“<u>Securitização</u>”:</p>	<p>O processo pelo qual os Créditos Imobiliários serão vinculados à Emissão pela Emissora, convertendo-se em CRI.</p>
<p>“<u>Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento</u>”:</p>	<p>O <i>Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças</i>, celebrado entre a CBD, a Petrobras e a PNBV, em 11 de junho de 2013, por meio do qual foi formalizada a alteração do Contrato de Arrendamento para permitir a cessão pelo Cedente à Emissora, a qualquer momento, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento.</p>
<p>“<u>Sermetal</u>”:</p>	<p>A SERMETAL ESTALEIROS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, nº 2 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.902.327/0001-30.</p>
<p>“<u>Taxa Máxima</u>”:</p>	<p>A taxa máxima de Juros Remuneratórios passível de ser definida no Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, correspondente ao cupom (<i>yield</i>) da NTN-B, com vencimento em 2020, indicativa, divulgada pela Anbima, apurado no 3º (terceiro) Dia Útil anterior à data do Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, acrescido de spread anual de 175 (cento e setenta e cinco) pontos base.</p>
<p>“<u>Termo de Securitização</u>”:</p>	<p>O Termo de Securitização firmado entre a Emissora e o Agente Fiduciário, para vincular os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 77ª Série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei nº 9.514/97, a Instrução CVM nº 414/04, a Instrução CVM nº 400/03, e as demais cláusulas previstas no Termo de Securitização.</p>

<p><u>“Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição”</u></p>	<p>Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem firmados pelo Coordenador Líder e pelos Participantes Especiais, por meio dos quais cada Participante Especial aderirá ao Contrato de Distribuição para participar da distribuição pública dos CRI no âmbito da Oferta.</p>
<p><u>“Titular(es) dos CRI”:</u></p>	<p>O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI.</p>
<p><u>“Valor da Cessão”:</u></p>	<p>O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em três parcelas, após a verificação das respectivas Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.</p>
<p><u>“Valor Mínimo de Investimento”:</u></p>	<p>O montante mínimo de CRI que deverá ser subscrito e integralizado por cada Investidor no âmbito da Oferta, correspondente a 10 (dez) CRI, perfazendo um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.</p>
<p><u>“Valor Nominal Unitário”:</u></p>	<p>O valor nominal unitário dos CRI objeto da Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão.</p>
<p><u>“Valor Total da Emissão”:</u></p>	<p>O valor total da Emissão, no montante de R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão.</p>

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES SOBRE ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES

As declarações constantes deste Prospecto relacionadas com os planos, previsões, expectativas da Emissora sobre eventos futuros e estratégias constituem estimativas e declarações futuras, que estão fundamentadas, em grande parte, em perspectivas atuais, projeções sobre eventos futuros e tendências que afetam ou poderiam afetar o setor de securitização imobiliária no Brasil, os negócios da Emissora, sua situação financeira ou o resultado de suas operações.

Embora a Emissora acredite que estejam baseadas em premissas razoáveis, essas estimativas e declarações futuras estão sujeitas a diversos riscos e incertezas, e são feitas com base nas informações disponíveis na data deste Prospecto. Em vista desses riscos e incertezas, as estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto não são garantias de resultados futuros e, portanto, podem vir a não se concretizar, estando muitas delas além do controle ou da capacidade de previsão da Emissora. Por conta desses riscos e incertezas, o investidor não deve se basear exclusivamente nessas estimativas e declarações futuras para tomar sua decisão de investimento nos CRI.

O desempenho da Emissora pode diferir substancialmente daquele previsto em suas estimativas e declarações futuras em razão de inúmeros fatores, incluindo:

- os efeitos da crise financeira internacional no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e nos regulamentos aplicáveis ao setor de securitização imobiliária, incluindo a legislação e regulamentação ambiental, trabalhista, nos níveis municipal, estadual e federal, bem como alterações no entendimento dos tribunais ou autoridades brasileiras em relação a essas leis e regulamentos;
- a capacidade da Emissora de implementar com sucesso a sua estratégia de negócio;
- outros fatores discutidos na Seção “Fatores de Risco”, na página 75 deste Prospecto.

Declarações que dependam ou estejam relacionadas a eventos ou condições futuras ou incertas, ou que incluam as palavras “acredita”, “antecipa”, “continua”, “entende”, “espera”, “estima”, “faria”, “planeja”, “poderia”, “pode”, “poderá”, “pretende”, “prevê”, “projeta”, suas variações e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas e declarações futuras. As estimativas e declarações futuras constantes deste Prospecto referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que a Emissora não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras, em razão de novas informações, eventos futuros ou quaisquer outros fatores.

RESUMO DAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Emissão e os CRI. Recomenda-se ao investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto, inclusive seus Anexos, e do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos créditos imobiliários subjacentes aos CRI, vide Seções “Informações Relativas à Oferta Pública” e “Documentos da Operação” deste Prospecto.

Emissora:	RB Capital Companhia de Securitização
Coordenador Líder da Oferta Pública:	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Coordenadores Contratados da Oferta Pública:	Banco Fator S.A. e Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Estruturadora:	RB Capital Companhia de Securitização
Créditos Imobiliários:	Os créditos imobiliários correspondentes ao valor integral das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento.
Número da Série e da Emissão dos CRI:	77ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Data de Emissão dos CRI:	13 de julho de 2013.
Valor Total da Emissão e da Oferta Pública:	R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais).
Quantidade de CRI Emitidos:	483.637 (quatrocentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e sete) CRI.
Regime de Colocação:	Os CRI serão colocados pelos Coordenadores sob o regime de melhores esforços de colocação.
Valor Nominal Unitário dos CRI:	R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão.
Tipo e Forma dos CRI:	Os CRI são nominativos e escriturais.
Prazo e Vencimento:	Os CRI têm prazo de amortização de 152 (cento e cinquenta e dois) meses, conforme o item 3.1 do Termo de Securitização, com vencimento final em 13 de março de 2026, ressalvadas as hipóteses de Resgate Antecipado.

Atualização Monetária:	Anualmente, a partir da Data de Emissão, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 5.4 do Termo de Securitização, calculada da forma constante da subseção “Atualização Monetária”, na página 47 deste Prospecto.
Juros Remuneratórios:	Taxa efetiva de juros de 5,8473% (cinco inteiros, oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de centésimos por cento), definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> realizado em 19 de julho de 2013, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta do Termo de Securitização.
Pagamento dos Juros Remuneratórios:	Mensal, sendo que o primeiro pagamento será em 13 de setembro de 2013, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante no Anexo I do Termo de Securitização.
Amortização Programada:	Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, sendo o primeiro pagamento em 13 de setembro de 2013, de acordo com o previsto no anexo I ao Termo de Securitização, observadas e respeitadas as condições de prorrogação de prazos previstas no Termo de Securitização.
Amortização Extraordinária / Resgate Antecipado:	<p>A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI vinculados ao Termo de Securitização.</p> <p>Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou de um Evento de Multa Indenizatória, conforme previstos no Contrato de Cessão de Créditos.</p> <p>Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de Multa Indenizatória serão utilizados para o resgate dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado.</p>
Evento de Recompra Compulsória:	<p>Os eventos descritos no item 7.1 do Contrato de Cessão de Créditos, nos quais o Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI. Na ocorrência de qualquer Evento de Recompra Compulsória, previstos no Contrato de Cessão de Créditos, o Cedente realizará a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI, calculado na forma definida no Termo de Securitização, na data de seu efetivo pagamento pelo Cedente.</p> <p>A obrigação de Recompra Compulsória assumida pelo Cedente foi afiançada pela CBD, por conta da Fiança prestada na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.</p>

Evento de Multa Indenizatória:	<p>Os eventos descritos no item 7.4 do Contrato de Cessão de Créditos, nos quais o Cedente responde pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários, até que todos os CRI emitidos no âmbito da Securitização tenham sido resgatados integralmente, de modo que, caso os Créditos Imobiliários venham a deixar de existir, no todo ou em parte, em razão de (A) qualquer forma de rescisão ou resolução do Contrato de Arrendamento, ou (B) quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Emissora, originados ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelo Cedente ou pela CBD nos termos constantes do Contrato de Cessão de Créditos; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa do Cedente, das Devedoras e/ou da CBD; ou (iii) demandas, ações ou processos promovidos para discutir os Créditos Imobiliários ou ainda o Contrato de Arrendamento, o Cedente pagará à Emissora uma multa correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI emitidos no âmbito da Securitização, calculado na data de seu efetivo pagamento pelo Cedente, na forma do Termo de Securitização.</p> <p>A obrigação de pagamento da Multa Indenizatória assumida pelo Cedente foi afiançada pela CBD, por conta da Fiança prestada na Cláusula Oitava do Contrato de Cessão.</p>
Efeitos sobre os Eventos de Pré-Pagamento:	<p>Os eventos de pré-pagamento poderão resultar em dificuldades de reinvestimento por parte do investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI relativos à presente Emissão.</p>
Preço e Forma de Subscrição e Integralização:	<p>O preço de integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta Pública é correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios previstos acima, assim como no item 3.1 do Termo de Securitização, calculados <i>pro rata die</i>, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.</p> <p>Os CRI serão subscritos pelos investidores na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.</p> <p>A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização.</p> <p>A integralização dos CRI será realizada por meio dos mecanismos do ambiente da CETIP e/ou BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos de liquidação estabelecidos pela respectiva instituição.</p>
Registro para Distribuição e Negociação:	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Mercado Primário</u>: CETIP e BM&FBOVESPA. - <u>Mercado Secundário</u>: CETIP e BM&FBOVESPA.

<p>Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRI:</p>	<p>A distribuição primária dos CRI será pública, sob regime de melhores esforços de colocação, com intermediação dos Coordenadores, observados os termos e condições estipulados no Contrato de Distribuição, os quais se encontram descritos neste Prospecto.</p> <p>A Oferta Pública terá início a partir: (i) da concessão do registro da Oferta Pública perante a CVM; (ii) da publicação do Anúncio de Início; e (iii) da disponibilização do Prospecto Definitivo ao público investidor.</p> <p>O Coordenador Líder, com anuência da Emissora, organizará a colocação dos CRI perante os investidores interessados, podendo levar em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica.</p> <p>Conforme o disposto no Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso a Oferta conte com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertada, é vedada a colocação dos CRI junto à quaisquer Pessoas Vinculadas.</p>
<p>Público-Alvo da Oferta Pública:</p>	<p>A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.</p>
<p>Valor Mínimo de Investimento:</p>	<p>O montante mínimo de CRI que deverá ser subscrito e integralizado por cada Investidor no âmbito da Oferta, correspondente a 10 (dez) CRI, perfazendo um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.</p>
<p>Inadequação do Investimento:</p>	<p>O investimento nos CRI não é adequado aos investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de CRI no mercado secundário brasileiro é limitada; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito inerentes aos termos do Contrato de Arrendamento.</p>
<p>Prazo de Colocação:</p>	<p>O prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Pública, será de até 6 (seis) meses, contados a partir da data de publicação do Anúncio de Início da Oferta Pública.</p>
<p>Destinação dos Recursos:</p>	<p>Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio desta Emissão serão destinados conforme descrito na seção “<i>Destinação dos Recursos</i>”, constante da página 71 deste Prospecto.</p>
<p>Distribuição Parcial:</p>	<p>Será admitida a distribuição parcial dos CRI, com cancelamento do saldo eventualmente não colocado e devolução de recursos aos investidores, quando aplicável, conforme disposto neste Prospecto. A manutenção da Oferta Pública e a realização da Emissão estão condicionadas à subscrição e integralização da Quantidade Mínima de 380.000 (trezentos e oitenta mil) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 380.000.000,00 (trezentos e oitenta milhões de reais) observadas as disposições do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03. Caso não seja alcançada a Quantidade Mínima no âmbito da Oferta Pública, a Emissora deverá cancelar a Emissão.</p>

<p>Procedimento de <i>Bookbuilding</i>:</p>	<p>Foi adotado, em 19 de julho de 2013, o Procedimento de <i>Bookbuilding</i>, organizado pelo Coordenador Líder para, por meio da coleta de intenções de investimento, nos termos do artigo 23, parágrafos 1º e 2º, e do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, sem o recebimento de reservas e sem fixação de lotes mínimos ou máximos, definir a taxa dos Juros Remuneratórios dos CRI, observada a Taxa Máxima. O resultado do Procedimento de <i>Bookbuilding</i> foi ratificado pela diretoria da Emissora e divulgado nos termos do artigo 23, parágrafo 2º, da Instrução CVM nº 400/03, bem como consta no Termo de Securitização.</p>
<p>Pedidos de Reserva e Lotes Máximos ou Mínimos:</p>	<p>Não haverá o recebimento de pedidos de reserva ou a fixação de lotes mínimos ou máximos.</p>
<p>Assembleia Geral dos Titulares dos CRI:</p>	<p>Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI.</p> <p>A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada: (i) pelo Agente Fiduciário; (ii) pela Emissora; (iii) pela CVM; ou (iv) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.</p> <p>A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.</p> <p>A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente: (i) ao representante legal da Emissora; (ii) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou (iii) à pessoa designada pela CVM.</p> <p>Sem prejuízo do disposto abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.</p> <p>O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.</p> <p>As deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, sendo que a cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76, observado o disposto no parágrafo abaixo.</p> <p>Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia geral.</p>

	<p>As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.</p> <p>Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.</p>
Classificação de Risco	<p>A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão.</p> <p>A Agência de <i>Rating</i> atribuiu o rating AAA aos CRI.</p> <p>Para maiores informações sobre a classificação de risco da Emissão, vide o relatório na Seção “Anexos” deste Prospecto.</p>
Inexistência de Manifestação de Auditores Independentes:	<p>As demonstrações financeiras anuais e trimestrais da Emissora e das Devedoras, anexas e/ou incorporadas por referência a este Prospecto, foram objeto de auditoria e revisão por parte dos Auditores Independentes. Os números e informações presentes neste Prospecto não foram objeto de revisão por parte dos Auditores Independentes, e, portanto não foi obtida manifestação escrita dos Auditores Independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto, relativamente às demonstrações financeiras publicadas, conforme recomendação constante do Código ANBIMA.</p>
Fatores de Risco:	<p>Para uma explicação acerca dos fatores de risco que devem ser considerados cuidadosamente antes da decisão de investimento nos CRI, ver Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 75 a 82 deste Prospecto.</p>

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora, a Emissão e a Oferta Pública poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados, à Emissora, e na sede da CVM.

IDENTIFICAÇÃO DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

1. EMISSORA E ESTRUTURADORA

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Amauri, 255 - 5º andar
Jardim Europa - São Paulo - SP
CEP 01448-000
At.: Sra. Flavia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: estruturacao@rbcapital.com
Website: www.rbcapital.com

2. COORDENADOR LÍDER

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Amauri, 255, 5º andar
Jardim Europa - São Paulo - SP
CEP 01448-000
At: Sr. Adalbero Cavalcanti
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: distribuicao@rbcapital.com
Website: www.rbcapital.com

3. COORDENADORES CONTRATADOS

BANCO FATOR S.A.
Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares
Itaim Bibi - São Paulo - SP
CEP 04530-001
At: Paulo Froes de Oliveira
Tel.: (11) 3049-6242
Fax: (11) 3842-5280
E-mail: bancofator distribuicao@bancofator.com.br
Website: www.bancofator.com.br

PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, 30º andar
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05425-070
At: Sra. Mayra Pádua / Sr. Fernando Lima
Telefone: (11) 3372-5565 / (11) 3372-5611
Fax: (11)3372-5926
E-mail: mayra.padua@pine.com / fernando.lima@pine.com
Website: www.pine.com

4. ASSESSOR LEGAL

PMKA ADVOGADOS
Avenida Nações Unidas, nº 4.777, 13º Andar,
Alto de Pinheiros - São Paulo - SP
CEP 05477-000
At.: Alexandre Assolini Mota
Tel.: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
E-mail: aam@pmka.com.br
Website: www.pmka.com.br

5. AUDITORES DA EMISSORA

Responsáveis pelas demonstrações financeiras da Emissora nos exercícios sociais encerrados em 31 de dezembro de 2012, 31 de dezembro de 2011 e 31 de dezembro de 2010:

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU AUDITORES INDEPENDENTES

Rua Alexandre Dumas, nº 1.981

Santo Amaro - São Paulo - SP

CEP 04717-906

At.: Sr. Ribas Gomes Simões

Tel.: (11) 5186-1925

Fax: (11) 5186-1925

E-mail: risimoes@deloitte.com

Website: www.deloitte.com/br

Nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, os auditores independentes não podem prestar serviços para um mesmo cliente, por prazo superior a cinco anos consecutivos, exigindo-se um intervalo mínimo de três anos para a sua recontração, exceto (i) a companhia auditada possua Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente (instalado no exercício social anterior à contratação do auditor independente); e (ii) o auditor seja pessoa jurídica (sendo que, nesse caso, o auditor independente deve proceder à rotação do responsável técnico, diretor, gerente e de qualquer outro integrante da equipe de auditoria com função de gerência, em período não superior a cinco anos consecutivos, com intervalo mínimo de três anos para seu retorno). Tendo em vista que a Emissora não possui Comitê de Auditoria Estatutário em funcionamento permanente, a Emissora tem por obrigatoriedade trocar o auditor independente a cada período de cinco anos.

Ainda em atendimento ao artigo 23 da Instrução CVM n.º 308, de 14 de maio de 1999, conforme alterada, a Emissora não contrata os auditores independentes para a prestação de serviços de consultoria que possam caracterizar a perda de sua objetividade e independência.

Adicionalmente, independente do atendimento a obrigação normativa, um dos motivos de maior preponderância, para a administração da Emissora, na seleção, contratação e, quando o caso, substituição de empresa de auditoria independente, é a experiência, conhecimento acumulado, familiaridade da mesma em relação ao mercado financeiro, em particular aos produtos de securitização e que envolvem o mercado financeiro imobiliário de forma geral e qualidade na prestação de serviços. Havendo prejuízos em tais qualidades, a Emissora estabelece novos padrões de contratação.

6. BANCO ESCRITURADOR E LIQUIDANTE

ITAÚ UNIBANCO S.A.

Praça Alfredo Egidio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal

Jabaquara - São Paulo - SP

CEP: 04344-902

At.: Sr. Douglas de Castro Callegari

Tel.: (11) 2797-4431

Fax: (11) 2797-3140

E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br

Website: www.itau.com.br

7. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514

Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ

CEP 22.640-102

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Sr. Marco Aurélio Ferreira
(Backoffice Financeiro)

Tel: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: middle@pentagonotrustee.com.br / backoffice@pentagonotrustee.com.br

Website: www.pentagonotrustee.com.br

8. AGENTE FIDUCIÁRIO

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514

Barra da Tijuca - Rio de Janeiro - RJ

CEP 22.640-102

At.: Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Sr. Marco Aurélio Ferreira
(Backoffice Financeiro)

Tel: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: middle@pentagonotrustee.com.br / backoffice@pentagonotrustee.com.br

Website: www.pentagonotrustee.com.br

9. AGÊNCIA DE RATING

FITCH RATINGS BRASIL LTDA.

Alameda Santos, nº 700 - 7º andar

01418-100 - São Paulo - SP

At.: Sr. Jayme Bartling

Tel.: (11) 4504-2602

Fax: (11) 4504-2601

E-mail: jayme.bartling@fitchratings.com

Website: www.fitchratings.com.br

APRESENTAÇÃO DOS COORDENADORES DA OFERTA PÚBLICA

INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR LÍDER

A RB Capital DTVM atua, desde fevereiro de 2011, como coordenadora líder das ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimento imobiliário e debêntures para o Grupo RB Capital.

Desde então, a RB Capital DTVM tem apresentado uma posição de destaque no ranking de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários, divulgado pela ANBIMA, tendo ocupado o primeiro lugar no ano de 2013, até março de 2013, com participação de mercado de 38,2%.

Por se tratar de uma empresa independente, a RB Capital DTVM possui grande vantagem na distribuição dos produtos originados e estruturados pelo Grupo RB Capital, permitindo acesso a diversas instituições financeiras do mercado de capitais. O time de distribuição é formado por uma equipe de profissionais experientes, cujas atividades são segmentadas por canal de distribuição, incluindo fundos de pensão, *family offices*, *private banks* e *asset managers* independentes ou ligados a grandes instituições.

No ano de 2012, a RB Capital DTVM distribuiu aproximadamente R\$ 1.060.000.000,00 em valores mobiliários, incluindo mais de R\$ 880.000.000,00 de CRI e mais de R\$ 180.000.000,00 de quotas de fundos de investimento imobiliário. Alguns destaques de 2011 e 2012 seguem abaixo:

Dentre a emissão de certificados de recebíveis imobiliários coordenadas pela RB Capital DTVM recentemente, destacam-se as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários lastreadas em recebíveis devidos pela Petrobras Distribuidora S.A. (aproximadamente R\$ 386.000.000,00); e Aliance Shopping Centers S.A. - Shopping Bangu (R\$ 82.500.000,00); bem como as ofertas de fundo de investimento imobiliários, incluindo o FII RB Capital General Shopping Sulacap (R\$ 107.800.000,00) e o FII Vila Olímpia Corporate (R\$ 178.482.800,00).

INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR FATOR

A história do Coordenador Fator começou a ser escrita em 1967, com a criação da Corretora Fator, que no seu processo de desenvolvimento deu origem ao Coordenador Fator. Hoje, são mais de 40 (quarenta) anos de experiência e tradição no mercado de capitais e financeiro.

Desde 1989, atua como banco múltiplo, na carteira comercial e de investimentos, por meio de soluções individualizadas, estratégicas e rentáveis, desenvolvendo os principais negócios de modo integrado. O Coordenador Fator e suas empresas controladas dispõem de completa gama de produtos e serviços para clientes pessoas físicas e jurídicas, com destaque para as operações em mercados de capitais. Atua de forma coordenada em 07 (sete) segmentos, a saber: (i) comercial/tesouraria proprietária (emissão de debêntures e de ações, crédito, entre outros); (ii) banco de investimento (fusões e aquisições, privatizações, financiamento de projetos e reorganização societária); (iii) seguradora; (iv) corretagem; (v) administração/gestão de recursos de terceiros, (vi) *private equity* e (vii) *private banking*.

As classificações de crédito (rating) nacionais do Coordenador Fator (BBB+ - longo Prazo e F2(bra) - curto prazo) refletem a crescente geração e diversificação de negócios e receitas; a qualidade de seus ativos e liquidez; a forte capitalização; e os bons resultados do planejamento estratégico.

A Fator S.A. Corretora de Valores, subsidiária do Coordenador Fator, tem mais de 40 (quarenta) anos de atuação nas atividades de intermediação para clientes individuais e corporativos junto à BM&FBovespa. Mantém uma respeitada e reconhecida equipe de análise (*sellside*), oferecendo a mais ampla cobertura diária de mais de 120 (cento e vinte) empresas listadas em bolsa (com ênfase em *smallcaps*). Seguindo as mais modernas tendências do mercado, atua no mercado de *Exchange Traded Funds* (ETFs), além de ter desenvolvido sua estrutura funcional e tecnológica, para oferecer modernas plataformas de negociação eletrônica para operar mercadorias, futuros e opções sob conceito de Acesso Direto ao Mercado (*DMA - Direct Market Access*). A Fator Corretora possui classificação de risco AA- (estável) concedida pela Austing Rating.

A FAR - Fator Administração de Recursos Ltda., subsidiária do Coordenador Fator, foi constituída em 1997, com foco claro na gestão ativa em renda variável e de fundos multimercado, focando seu crescimento no desenvolvimento de produtos diferenciados. A FAR possui classificação de risco M2- (bra) concedida pela Fitch Ratings.

A Fator Seguradora S.A. iniciou suas atividades em julho de 2008 com estratégia voltada ao atendimento da demanda de clientes corporativos. Tem atuação voltada também às empresas que necessitam de garantias financeiras e cobertura para Responsabilidade Civil e D&O. A Fator Seguradora possui classificação de risco BBB+ (bra) concedida pela Fitch Ratings, refletindo o suporte de seu acionista, o Coordenador Fator, e a satisfatória experiência demonstrada por sua administração na estruturação da seguradora.

A área de bancos de investimentos do Coordenador Fator possui ampla gama de serviços de assessoria financeira e participação em ofertas de valores mobiliários, atendendo grupo de clientes que inclui empresas, instituições financeiras, fundos de investimento, governos e indivíduos. Recentemente, assessorou o Governo do Estado de São Paulo na avaliação econômico-financeira do Banco Nossa Caixa S.A., o qual foi alienado para o Banco do Brasil S.A., além de também ter assessorado o Banco do Brasil S.A. na elaboração de um *fairness opinion* acerca do valor de aquisição do Banco Votorantim S.A. Adicionalmente, assessorou a Brasil Ecodiesel Indústria e Comércio de Biocombustíveis e Óleos Vegetais S.A. no processo de reestruturação financeira e societária por meio de um aporte de capital superior a R\$ 315 milhões.

O Coordenador Fator possui ainda uma tesouraria cuja atuação está pautada no rígido controle da liquidez do banco, princípio este também adotado para oferecer a seus clientes soluções que vão desde a captação de recursos em Certificados de Depósitos Bancário (CDBs) até operações estruturadas de *hedge* para vários ativos financeiros. De maneira conservadora, a tesouraria do Coordenador Fator não realiza operações proprietárias.

Por fim, o Fator *Private Banking* é uma estrutura especialista na alocação de investimentos para clientes alta renda, de acordo com características e objetivos específicos de cada investidor, respeitando seu nível de tolerância ao risco. Sua oferta baseia-se em uma “arquitetura aberta”, ou seja, permite a oferta de produtos de terceiros sem incorrer em conflito de interesses com as demais áreas de negócios do banco.

INFORMAÇÕES SOBRE O COORDENADOR PINE

A Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., unidade de produtos de investimentos do Banco Pine, atua junto aos clientes oferecendo soluções customizadas e diferenciadas nas áreas de mercado de capitais, assessoria financeira e gestão de recursos. No 1º (primeiro) semestre de 2012, o Coordenador Pine, através de sua unidade de mercado de capitais, liderou a estruturação de mais de R\$ 640.000.000,00 (seiscentos e quarenta milhões de reais) em operações para seus clientes, utilizando os mais diversos instrumentos.

A área de assessoria financeira auxilia os clientes a encontrar a melhor estrutura de capital, com base em seus objetivos de longo prazo. As principais linhas de atuação são *project finance*, *mergers and acquisitions* e operações híbridas de capital.

INFORMAÇÕES SOBRE O PROSPECTO E ESCLARECIMENTO SOBRE A EMISSORA E A OFERTA PÚBLICA

Maiores informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Oferta Pública poderão ser obtidos com a Emissora, com os Coordenadores e com a CVM. Além disso, os investidores ou potenciais investidores interessados poderão obter exemplares deste Prospecto nos endereços e websites da Emissora e dos Coordenadores indicados na Seção “Identificação da Emissora, dos Coordenadores, dos Consultores Legais, dos Auditores Independentes, do Banco Escriturador e Liquidante, do Agente Fiduciário e das Agências de Rating”, deste Prospecto e/ou nos seguintes endereços:

CVM

Sede - Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
20050-901 - Rio de Janeiro - RJ; ou

Superintendência Regional de São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
01333-010 - São Paulo - SP

Website: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar “Prospectos” e buscar por “rb capital companhia de securitização”)

CETIP

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar
01452-001 - São Paulo - SP; ou

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar
20031-919 - Rio de Janeiro - RJ

Website: www.cetip.com.br (neste *website* acessar “Prospectos” e clicar “Prospectos do CRI”)

BM&FBOVESPA

Praça Antonio Prado, 48 / Rua XV de Novembro, 275
01010-010 São Paulo, SP

Website: www.bmfbovespa.com.br (neste *website* acessar “Empresas Listadas”, digitar “RBCAPITALRES” no campo disponível e clicar em “BUSCAR”. Em seguida, clicar em “RBCAPITALRES”, acessar “Informações Relevantes”, clicar no link “Prospectos de Distribuição Pública” e, então, selecionar a última versão disponível do Prospecto)

INFORMAÇÕES CADASTRAIS DA EMISSORA

Identificação	RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo - JUCESP sob NIRE nº 35.300.157.648 e registro de companhia aberta nº 1840-6.
Sede	A sede da Emissora está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, Parte.
Diretoria de Relações com Investidores	A Diretoria de Relações com Investidores da Emissora está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar. O responsável por esta Diretoria é o Sr. Marcelo Michalú. O telefone da diretoria de relação com investidores da Emissora é (11) 3127-2700 e o fac-símile é (11) 3127-2708.
Empresa de Auditoria	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Jornais nos quais Divulga Informações	As informações referentes à Emissora são, atualmente, divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário do Comércio e Indústria do Estado de São Paulo.
Informações Adicionais	Quaisquer informações complementares sobre a Emissora poderão ser obtidas (i) na própria Emissora, em sua sede social; ou (ii) na CVM, localizada na Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, ou na Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º andar, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

SUMÁRIO DA EMISSORA

Encontra-se a seguir um resumo das atividades da Emissora, e suas respectivas informações financeiras. O presente sumário não contém todas as informações que o investidor deve considerar antes de investir nos CRI. O investidor deve ler o Prospecto como um todo, principalmente as informações contidas na Seção “Fatores de Risco”, e as demonstrações financeiras e respectivas notas, antes de tomar uma decisão de investimento. As demonstrações financeiras da Emissora estão anexas a este Prospecto.

A Emissora - RB Capital Companhia de Securitização

Breve Histórico

A Emissora foi constituída em 1998, por prazo indeterminado, com o nome de Rio Bravo Securitizadora S.A., com o objetivo de dar liquidez a recebíveis imobiliários, na sequência da promulgação da Lei 9.514/97, que introduziu (i) o conceito de fidúcia para bens imóveis; (ii) as companhias securitizadoras de créditos imobiliários; (iii) os certificados de recebíveis imobiliários; e (iv) o regime fiduciário para tais créditos.

Com início das atividades operacionais em 1999, a Emissora realizou, no ano de 2000, operações de securitização de recebíveis imobiliários por meio da emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com captação aproximada de R\$ 11,6 milhões, que foi inclusive, a primeira operação de certificados de recebíveis imobiliários lastreada em créditos gerados por uma incorporadora imobiliária.

Em 2001, a Emissora emitiu 4 (quatro) séries de certificados de recebíveis imobiliários no montante total aproximado de R\$ 157,5 milhões, destacando-se a 4ª série, que foi a maior operação de oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários já realizada até então, no montante de R\$ 135,6 milhões.

Em 2002 e 2003, a Emissora emitiu outras 6 (seis) séries de certificados de recebíveis imobiliários, perfazendo um volume total de R\$ 68,5 milhões. Em 2004, a Emissora emitiu 7 (sete) novas séries de certificados de recebíveis imobiliários, com volume total de cerca de R\$ 59,7 milhões, com destaque para as primeiras operações realizadas com aquisição dos certificados de recebíveis imobiliários com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço.

Em 2005, a Emissora emitiu 16 (dezesesseis) séries de certificados de recebíveis imobiliários com volume total aproximado de R\$ 317,5 milhões, com destaque para a emissão de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em recebíveis da Petróleo Brasileiro S.A., no valor total aproximado de R\$ 200 milhões, superando a maior oferta pública de certificado de recebíveis imobiliários já realizada até então no mercado, que era de R\$ 135 milhões em 2001, também de emissão da Emissora.

Em 31 de dezembro de 2005 e 31 de dezembro de 2006, o saldo devedor das emissões da Emissora totalizava, respectivamente, aproximadamente R\$ 614,9 milhões e R\$ 751,4 milhões, integralmente sob regime fiduciário.

Ao final dos anos de 2007 e 2008, a Emissora apresentava, respectivamente, R\$ 781,7 milhões e R\$ 798,5 milhões de volume de CRI emitidos.

Ainda em 2008, no mês de maio, a Emissora alterou sua denominação para “RB Capital Securitizadora Residencial S.A.”, e, posteriormente, em junho de 2012 para “RB Capital Companhia de Securitização”.

Em 2009 e 2010, a Emissora emitiu 11 séries de CRI, totalizando um volume no ano de R\$ 131,6 milhões e acumulado de R\$ 930,2 milhões.

Em 2011, a Emissora emitiu 1 série de certificados de recebíveis imobiliários no valor de R\$ 7,2 milhões. Já em 2012, a Emissora emitiu 11 séries de certificados de recebíveis imobiliários, perfazendo um total no ano de R\$ 3,9 bilhões e o acumulado de R\$ 4,88 bilhões.

Ademais, os patrimônios segregados sujeitos ao regime fiduciário das emissões realizadas pela Emissora não foram acessados para fazer frente a obrigações trabalhistas, fiscais ou previdenciárias da Emissora, a qual se encontra adimplente em relação a estas obrigações.

Atividades desenvolvidas pela Emissora

Atualmente, a Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que se caracteriza por ser uma instituição não financeira, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, regida pelo disposto em seu Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei das Sociedades por Ações, voltada para a aquisição e securitização de créditos imobiliários por meio da emissão e colocação nos mercados financeiro e de capitais, de certificados de recebíveis imobiliários e outros títulos de crédito que sejam compatíveis com as suas atividades, nos termos da Lei nº 10.931/04, sendo registrada na CVM como companhia aberta, em 02 de agosto de 1999, sob o nº 01840-6.

Especializada em operações de crédito estruturado e securitização, a Emissora busca desenvolver e entregar soluções inovadoras e eficientes aos seus clientes e, ao mesmo tempo, comprometer o capital necessário para o desenvolvimento dos negócios.

A Emissora provê soluções para empresas que precisam de imóveis para uso próprio, mas que não desejam investir capital próprio nos mesmos. As soluções para os clientes incluem tanto o financiamento, a compra ou construção de imóveis novos (operações de *build-to-suit*), quanto o re-financiamento de imóveis existentes (operações de *sale-and-lease-back*), fazendo uso, via de regra, de operações de securitização de fluxos financeiros derivados de contrato de locação ou compra e venda de imóveis, com emissão de certificados de recebíveis imobiliários.

A Emissora também atua no financiamento de operadores de shopping centers, antecipando-lhes receitas de aluguéis que podem financiar a expansão dos empreendimentos já existentes, ou mesmo a implementação de novos (em regime *build-to-suit*).

Além disso, a Emissora também atua no financiamento a incorporações e loteamentos residenciais performados ou não. A Emissora adquire carteiras de recebíveis devidos por pessoas físicas adquirentes de unidades desses empreendimentos, para posteriormente transformá-las em certificados de recebíveis imobiliários.

A política de investimentos da Emissora compreende a aquisição de créditos decorrentes de operações imobiliárias residenciais ou corporativos que envolvam a celebração de escrituras de compra e venda, contratos de compromisso de compra e venda, contratos de financiamento, contratos atípicos de locação (*build-to-suit*), contratos de locação, outorga de direito real de superfície e outros instrumentos similares, visando a securitização destes créditos via emissão de certificados de recebíveis imobiliários, com a constituição de patrimônio segregado em regime fiduciário. A seleção dos créditos a serem adquiridos baseia-se em análise de crédito específica, de acordo com a operação envolvida, bem como em relatórios de avaliação de rating emitidos por agências especializadas.

A Emissora adquire, primordialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Emissora exerça com plenitude o papel de securitizadora de créditos, evitando riscos de exposição direta de negócios. Para informações sobre o que é o regime fiduciário, ver Seção “Visão Geral do Setor de Securitização Imobiliária no Brasil” constante deste Prospecto.

A Emissora é hoje uma das securitizadoras certificadas pela Caixa Econômica Federal para a venda de certificados de recebíveis imobiliários.

RESUMO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DA EMISSORA

Os termos “Real”, “Reais” e o símbolo “R\$” referem-se à moeda oficial do Brasil. Os termos “dólar” e “dólares”, assim como o símbolo “US\$”, referem-se à moeda oficial dos Estados Unidos da América. As demonstrações financeiras consolidadas auditadas e/ou revisadas da Emissora são apresentadas em reais, e as informações financeiras delas derivadas e incluídas neste Prospecto foram elaboradas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras, conforme determinado pela Lei das Sociedades por Ações, e atendem às normas e regulamentos emitidos pela CVM, aos Pronunciamentos emitidos pelo CPC e aos normativos preparados pelo IBRACON.

Alguns números constantes neste Prospecto podem não representar totais exatos em virtude de arredondamentos efetuados. Sendo assim, os resultados totais constantes de algumas tabelas podem não corresponder ao resultado exato da soma dos números que os precedem.

As demonstrações financeiras da Emissora, e as informações financeiras delas derivadas incluídas em seu Formulário de Referência, foram elaboradas em conformidade com os princípios contábeis geralmente aceitos no Brasil vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras, conforme determinado pela Lei das Sociedades por Ações, e atendem às normas e regulamentos emitidos pela CVM e aos boletins técnicos preparados pelo IBRACON.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA

- Informações Relativas à Oferta Pública
- Sumário dos Instrumentos da Oferta Pública
- Características da Oferta Pública e dos CRI
- Cronograma previsto para a distribuição
- Demonstrativo dos custos da Oferta
- Classificação de Risco
- Destinação dos Recursos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS À OFERTA PÚBLICA

Histórico

Os CRI da presente Oferta Pública são lastreados nos Créditos Imobiliários, provenientes dos Aluguéis Mensais pagos pelas Devedoras nos termos do Contrato de Arrendamento, conforme alterado pelo Primeiro Aditamento e pelo Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento.

Por meio do Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento e do Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento, CBD e Devedoras autorizaram a cessão, a qualquer momento, da totalidade dos direitos e obrigações da CBD previstos no Contrato de Arrendamento ao Cedente, na qualidade de futuro superficiário e possuidor do Empreendimento. O direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento foi concedido pela CBD ao Cedente, em caráter oneroso, por meio da formalização da Escritura de Superfície, passando então o Cedente a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento.

Para representar a totalidade dos Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento, foram emitidas pelo Cedente 689 (seiscentas e oitenta e nove) CCI por meio da Escritura de Emissão de CCI, as quais foram posteriormente cedidas à Emissora por meio do Contrato de Cessão de Créditos, sujeito à condição suspensiva estabelecida no referido instrumento, para a formalização da presente Oferta Pública dos CRI, mediante assinatura do Termo de Securitização entre a Emissora e o Agente Fiduciário.

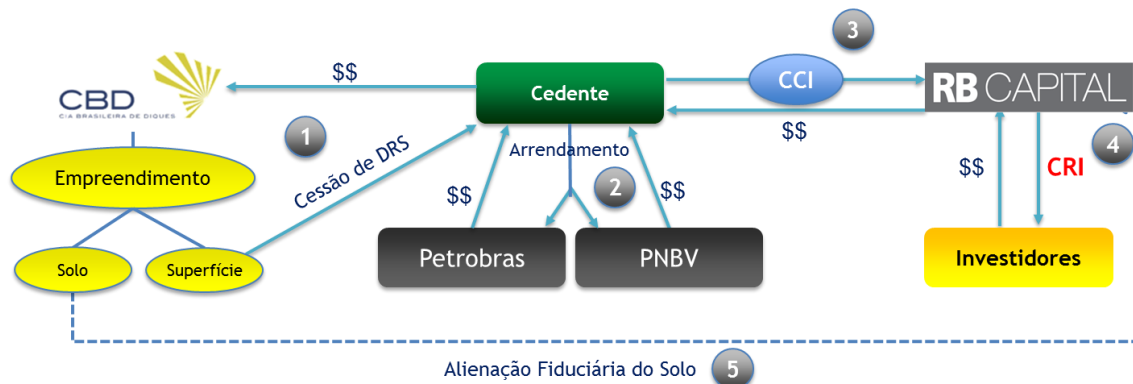
Simultaneamente, de modo a garantir o pagamento dos Créditos Imobiliários cedidos à Emissora e que compõem o lastro dos CRI, bem como as obrigações assumidas pelo Cedente perante a Emissora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, foram/serão constituídas as seguintes garantias: (i) a Alienação Fiduciária de Solo, pela qual a CBD, sujeito às condições suspensivas estabelecidas no Contrato de Alienação Fiduciária de Solo e descritas na seção “Sumário dos Instrumentos da Oferta Pública, constante da página 41 deste Prospecto, alienará fiduciariamente à Emissora o domínio útil do solo do Empreendimento, (ii) o Fundo de Reserva, a ser constituído pelo Cedente, e (iii) o Regime Fiduciário.

Resumo das Características da Operação

Serão objeto da Oferta Pública 483.637 (quatrocentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e sete) CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de emissão de R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais).

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI. Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, foram cedidos à Emissora pelo Cedente, na qualidade de credora dos Créditos Imobiliários.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da Emissão:



1. A CBD celebra com o Cedente a Escritura de Superfície, por meio da qual a CBD concede ao Cedente, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento;
2. Em razão da Escritura de Superfície, o Cedente assume a posição contratual da CBD no Contrato de Arrendamento, passando a ser o detentor dos Créditos Imobiliários e, portanto, a fazer jus aos pagamentos referentes ao Aluguel Mensal devido pelas Devedoras;
3. O Cedente, de posse dos Créditos Imobiliários, emite as CCI representativas dos Créditos Imobiliários, e as cede à Emissora;
4. A Emissora realiza a operação de Securitização, de forma a obter recursos para pagamento, ao Cedente, pela aquisição das CCI.
5. Como garantia ao pagamento dos Créditos Imobiliários, a CBD concede à Emissora a Alienação Fiduciária de Solo, que a vincula à emissão de CRI.

SUMÁRIO DOS INSTRUMENTOS DA OFERTA PÚBLICA

- *Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças*

Partes: A CBD, na qualidade de proprietária do domínio útil do Empreendimento, e a Petrobras, na qualidade de arrendatária.

Data de Assinatura: 21 de junho de 2010.

Objeto: O arrendamento do Empreendimento, no valor total de R\$ 955.200.000,00 (novecentos e cinquenta e cinco milhões, e duzentos mil reais), pagos em parcelas mensais de R\$ 3.980.000,00 (três milhões, e novecentos e oitenta mil reais), pagos no prazo e condições avençadas no Contrato de Arrendamento.

Equipamentos constantes do Empreendimento arrendado (pertencas): (a) Dique 01: (i) Porta Batel e (ii) Bomba de Esgotamento; (b) Dique 02: (i) Porta Batel, (ii) Bomba de Esgotamento 20.000 m³/h e (iii) Bomba Auxiliar de Esgotamento 3.000 m³/h.

Valor e Forma de Pagamento: R\$ 955.200.000,00 (novecentos e cinquenta e cinco milhões e duzentos mil reais), atualizados nos termos do Contrato de Arrendamento, a serem pagos em 20 (vinte) anos, contados da data de início dos pagamentos, estipulada nos termos do Contrato de Arrendamento.

- *Primeiro Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças*

Partes: A CBD, na qualidade de proprietária do domínio útil do Empreendimento, a Petrobras, na qualidade de arrendatária e a PNBV, na qualidade de cessionária de parte dos direitos e obrigações de responsabilidade da Petrobras oriundos do Contrato de Arrendamento.

Data de Assinatura: 12 de abril de 2013.

Objeto: Formalização, entre outras avenças, (i) da cessão parcial dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de titularidade da Petrobras à PNBV; (ii) da autorização para a concessão de direito real de superfície sobre o Empreendimento ao Cedente e a cessão ao Cedente da totalidade dos direitos e obrigações da CBD decorrentes do Contrato de Arrendamento, de modo que o Cedente passe a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento; (iii) o não exercício expresso, pelas Devedoras, do direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, decorrente da concessão de direito real de superfície ao Cedente e da Alienação Fiduciária de Solo; e (iv) a concessão pelas Devedoras de autorização à celebração do Contrato de Cessão de Créditos, bem como a constituição da Alienação Fiduciária de Solo, de titularidade da CBD, em garantia das obrigações assumidas pela CBD e pelo Cedente no âmbito dos Documentos da Operação.

- *Segundo Aditamento ao Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças*

Partes: A CBD, na qualidade de proprietária do domínio útil do Empreendimento, a Petrobras, na qualidade de arrendatária e a PNBV, na qualidade de cessionária de parte dos direitos e obrigações de responsabilidade da Petrobras oriundos do Contrato de Arrendamento.

Data de Assinatura: 11 de junho de 2013.

Objeto: Alteração do Contrato de Arrendamento para permitir a cessão pelo Cedente à Emissora, a qualquer momento, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento.

- *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície*

Partes: A CBD, na qualidade de proprietária do domínio útil do Empreendimento e o Cedente, na qualidade de superficiário.

Data de Assinatura: 13 de junho de 2013.

Objeto: Concessão em caráter oneroso do direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento.

Condição Resolutiva: O direito real de superfície sobre o Empreendimento será extinto de pleno direito, nas seguintes hipóteses: (i) caso a GDC, em nome do Fundo, confira destinação à Superfície diversa daquela referida na Escritura de Superfície; (ii) em caso de excussão da Alienação Fiduciária, com a consolidação da propriedade sobre a Área da Superfície em favor do titular do crédito garantido, por qualquer hipótese; ou (iii) em caso de renúncia ou abandono da Superfície pela GDC, em nome do Fundo.

Uma vez extinta a Superfície, poderá a CBD conferir à área objeto da Superfície a destinação que bem lhe aprouver, inclusive concedendo a terceiros direito de Superfície ou outros direitos correlatos, a seu exclusivo critério, sendo certo que a cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora e os termos e condições previstos no Contrato de Cessão de Créditos permanecerão válidos e em nada serão afetados por conta da eventual extinção e/ou rescisão da Superfície.

- *Instrumento Particular de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, sob a Forma Escritural, e Outras Avenças*

Partes: O Cedente, na qualidade de emissor, e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, na qualidade de Instituição Custodiante das CCI.

Data de Assinatura: 18 de junho de 2013.

Objeto: Emissão de 689 (seiscentas e oitenta e nove) CCI fracionárias e sem garantia real imobiliária, pelo Cedente, com valor total de R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), na data base de 13 de junho de 2013, para representar os Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento, devidos pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026.

- *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*

Partes: O Cedente, na qualidade de cedente dos Créditos Imobiliários, a Emissora, na qualidade de cessionária dos referidos Créditos Imobiliários, e a CBD na qualidade de interveniente anuente.

Data de Assinatura: 18 de junho de 2013, conforme aditado em 22 de julho de 2013.

Objeto: A cessão onerosa, pelo Cedente à Emissora, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Arrendamento e representados pelas CCI, com a constituição de Fundo de Reserva, a fim de garantir o cumprimento de todas as Obrigações Garantidas e o pagamento de eventuais contingências que possam afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento.

Condição Suspensiva: A eficácia da cessão de créditos subordina-se a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, qual seja, a efetiva baixa da cessão fiduciária em garantia de parte dos direitos creditórios representados pelos Aluguéis Mensais, constituída em benefício do Banco Pine, em garantia do empréstimo contratado nos termos dos seguintes instrumentos: (i) Cédula de Crédito Bancário - N° 0386/10, emitida em 30 de setembro de 2010, conforme posteriormente alterada, (ii) Cédula de Crédito Bancário - N° 0105/11, emitida em 11 de abril de 2011, conforme posteriormente alterada, (iii) Cédula de Crédito Bancário - N° 0072/12, emitida em 30 de março de 2012, conforme posteriormente alterada, (iv) Cédula de Crédito Bancário - N° 0275/12, emitida em 31 de outubro de 2012, e (v) Cédula de Crédito Bancário - N° 0034/13, emitida em 19 de fevereiro de 2013, a ser comprovada mediante a apresentação do competente termo de liberação a ser firmado pelo Banco Pine.

Condição Resolutiva: O Contrato de Cessão de Créditos está sujeito a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, ficando extinto de pleno direito na hipótese de não ser verificado o implemento da condição suspensiva acima descrita no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão, voltando as partes signatárias do Contrato de Cessão de Créditos ao *status quo ante*, e devendo o Cedente e a CBD restituir imediatamente à Emissora quaisquer valores recebidos em razão da cessão de créditos, notadamente, quaisquer valores referentes ao Valor da Cessão.

Valor da Cessão e Forma de Pagamento: O Valor da Cessão, a ser pago pela Emissora ao Cedente pela aquisição dos Créditos Imobiliários, é de R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), na data base de 13 de julho de 2013, o qual será pago após o atendimento das Condições Precedentes, em três parcelas, na forma e prazo previstos no Contrato de Cessão de Créditos.

Taxa de Desconto: Tendo em vista que o valor nominal dos Créditos Imobiliários é de R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), na data base de 13 de junho de 2013, e que o Valor da Cessão a ser pago pela Emissora é de R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), calculado na data base de 13 de julho de 2013, foi aplicada uma taxa de desconto de 5,8473% (cinco inteiros e oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano para a realização da cessão dos Créditos Imobiliários.

• *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças*

Partes: A CBD, na qualidade de fiduciante, e a Emissora, na qualidade de fiduciária.

Data de Assinatura: 18 de junho de 2013.

Objeto: Alienação fiduciária da titularidade sobre o domínio útil da fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel correspondente ao Empreendimento, nos termos e condições previstos no Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, em favor da Emissora, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas.

Condição Suspensiva: A constituição da Alienação Fiduciária de Solo está sujeita a condição suspensiva, qual seja, o resgate antecipado total das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª emissão da CBD, e a consequente baixa da Hipoteca, constituída em favor de C&D, na qualidade de agente fiduciário das referidas debêntures, em garantia do fiel e pontual pagamento de tais debêntures.

Direito de Preferência: Nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, a Petrobras e a PNBV terão o direito de preferência na eventual excussão da Alienação Fiduciária de Solo, em público leilão, a ser exercida mediante o pagamento (i) antes da realização do primeiro público leilão, do valor de mercado atualizado do Empreendimento, e (ii) antes da realização do segundo leilão, do valor da dívida excutida para fins de quitação das Obrigações Garantidas.

- *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários - Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*

Partes: A Emissora e o Agente Fiduciário.

Data de Assinatura: 22 de julho de 2013.

Objeto: Vinculação dos Créditos Imobiliários, oriundos do Contrato de Arrendamento e representados pelas CCI, bem como das Garantias, aos CRI da presente Emissão.

- *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Subscrição, da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização*

Partes: A Emissora, o Coordenador Líder, o Coordenador Fator e o Coordenador Pine.

Data de Assinatura: 19 de junho de 2013.

Objeto: Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Coordenador Líder e pelos Coordenadores Contratados, dos CRI da presente Emissão, sob o regime de Melhores Esforços de Subscrição, nos termos da instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 414/04.

- *Boletim de Subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI*

Partes: A Emissora e os investidores, na qualidade de subscritores dos CRI.

Data de Assinatura: a partir da data de publicação do Anúncio de Início.

Objeto: Boletim de subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários contendo a qualificação da Emissora, as Características da Emissão, forma de pagamento dos CRI, qualificação do subscritor, CRI subscritos, forma de integralização e descrição dos termos e condições do boletim de subscrição, por meio do qual os investidores subscrevem os CRI e formalizam a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta Pública.

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA PÚBLICA E DOS CRI

Emissora e Estruturador

RB Capital Companhia de Securitização

Agente Fiduciário

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Coordenador Líder da Oferta Pública

RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Coordenadores Contratados da Oferta Pública

Banco Fator S.A. e Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Banco Escriturador e Liquidante dos CRI

Itaú Unibanco S.A.

Aprovações Societárias

A 77ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora é realizada com base no artigo 23, inciso “xii”, e artigo 29, parágrafo primeiro, inciso “i” do Estatuto Social da Emissora, e foi aprovada pelo Conselho de Administração da Emissora em reunião realizada em 17 de junho de 2013, cuja ata da encontra-se arquivada na JUCESP sob o nº 257.485/13-2, em sessão de 10 de julho de 2013.

Número da Série e da Emissão

Esta é a 77ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

Data de Emissão

Para todos os efeitos legais, a Data de Emissão dos CRI é 13 de julho de 2013.

Quantidade e Valor dos CRI

Serão emitidos 483.637 (quatrocentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e sete) CRI, cada qual com valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão, perfazendo, na Data de Emissão, o montante total de R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão.

Forma dos CRI

Os CRI são da forma escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, locais onde os CRI estarão depositados para negociação.

Distribuição de Recursos aos Titulares dos CRI

Os pagamentos dos CRI aos seus titulares serão realizados pela Emissora em parcelas mensais, em 152 (cento e cinquenta e dois) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em setembro de 2013 e o último em março de 2026, na Data de Vencimento Final, de acordo com a curva de amortização dos CRI, constante da subseção “Amortização Programada”, na página 48 deste Prospecto.

A regularidade dos pagamentos acima está condicionada ao recebimento, pela Emissora, dos pagamentos dos Créditos Imobiliários nos prazos pactuados no Contrato de Arrendamento, podendo ser afetada em caso de Resgate Antecipado Compulsório, conforme melhor exposto nesta seção, no subitem “Eventos de Pré-Pagamento da Operação”, abaixo.

Não há qualquer prioridade ou preferência entre os Titulares dos CRI no recebimento dos recursos dos Créditos Imobiliários, os quais serão divididos igualmente entre eles pela Emissora, inclusive nas hipóteses de Resgate Antecipado Compulsório. Também não há qualquer prioridade ou preferência entre os Titulares dos CRI no recebimento dos recursos advindos da execução das Garantias, os quais também serão divididos igualmente, de forma proporcional, entre eles pela Emissora.

Origem dos Créditos Imobiliários

As CCI que lastreiam a emissão dos CRI foram emitidas pelo Cedente e representam a totalidade dos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato de Arrendamento, que, por sua vez, compreendem o valor integral das parcelas dos Aluguéis Mensais, devidos pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento. As CCI que representam os Créditos Imobiliários, em sua totalidade, foram cedidas pelo Cedente à Emissora, por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos. A Emissora vinculou os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, à presente Emissão.

Reforços de Créditos e Garantias

Não há mecanismos de reforço dos Créditos Imobiliários para a presente Emissão.

Não obstante, foram constituídos o Regime Fiduciário, o Fundo de Reserva, bem como a Alienação Fiduciária de Solo, todos em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários vinculados à Emissão.

A Emissora poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual(is) garantia(s) constituída(s) excutirá para realizar seu crédito, bem como poderá eleger, a seu exclusivo critério, a ordem de tais excussões, sendo que a excussão de qualquer garantia não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais garantias.

Na data de pagamento da Parcela C do Valor da Cessão, conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos, será constituído o Fundo de Reserva, mediante a retenção, na Conta Fiduciária, do montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), o qual será utilizado para fazer frente aos pagamentos das Obrigações Garantidas e de eventuais contingências que possam afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento.

Os recursos do Fundo de Reserva, enquanto não liberados ao Cedente, poderão ser aplicados em (i) cotas de fundos de investimento renda fixa, renda fixa crédito privado ou referenciados DI, geridos por empresas do grupo econômico da Cessionária, com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósito Bancário de emissão de instituições financeiras de primeira linha; e/ou (iii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, realizadas junto a qualquer instituição financeira de primeira linha.

A Emissora liberará ao Cedente no 2º (segundo) dia útil após a data de divulgação do número índice do IPCA/IBGE a ser utilizado para a atualização monetária do saldo devedor dos CRI, parte dos recursos referentes ao Fundo de Reserva, desde que mantidos no Fundo de Reserva valores correspondentes a 100% (cem por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI, calculado na data de liberação, na forma do Termo de Securitização.

Caso o Fundo de Reserva venha a ser reduzido a montante inferior ao volume necessário de recursos para o pagamento de 2 (duas) parcelas de amortização e juros (PMT) dos CRI emitidos no âmbito da Securitização, sem que o Cedente ou a CBD venham a recompor o Fundo de Reserva até a próxima data de pagamento dos CRI, será caracterizado Evento de Recompra Compulsória, o que consequentemente acarretará o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

A Alienação Fiduciária de Solo, constituída também em cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, representadas pelo pagamento dos Créditos Imobiliários e das obrigações do Cedente prevista no Contrato de Cessão de Créditos, notadamente as obrigações referentes aos Eventos de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos encargos, inclusive atualização monetária, e permanecerá íntegra até que as Devedoras e o Cedente cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.

Acréscimo, Remoção ou Substituição dos Créditos Imobiliários

Não há previsão de acréscimo, remoção ou substituição dos Créditos Imobiliários no âmbito desta Emissão.

Valor Nominal Total dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo de Securitização

Estimado em R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), em 13 de junho de 2013.

Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários serão devidos inicialmente na proporção de 30% (trinta por cento) pela Petrobras e 70% (setenta por cento) pela PNBV.

Nos termos do Primeiro Aditamento, a responsabilidade da PNBV pelos Créditos Imobiliários será reduzida ao longo do tempo, proporcionalmente à área do Empreendimento que venha a ser desocupada em favor da Petrobras, passando a Petrobras a responder pelo pagamento de tais Créditos Imobiliários. Estima-se que até a data de abril de 2017, a totalidade da área do Empreendimento ocupada pela PNBV já terá sido desocupada em favor da Petrobras, de modo que, nesse momento, a Petrobras passará a ser a responsável pelo pagamento de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários vincendos.

Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Os CRI têm prazo de amortização de 152 (cento e cinquenta e dois) meses, com vencimento final em 13 de março de 2026.

Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, nas Datas de Atualização, conforme fórmula a seguir:

$$VN_a = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão ou na última Data de Atualização, ou após incorporação de juros, ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado da variação do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula a seguir:

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}, \text{ onde:}$$

Excepcionalmente, para a primeira Data de Atualização, qual seja, 13 de julho de 2014, o valor nominal unitário dos CRI será atualizado observada a seguinte fórmula:

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês de maio de 2014, ou último divulgado;

NI_0 = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês de junho de 2013.

Para as demais Datas de Atualização, o valor nominal unitário dos CRI será atualizado, a cada período de 12 (doze) meses, observada a seguinte fórmula:

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês de maio, ou último divulgado, do ano vigente;

NI_0 = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês de maio do ano precedente.

Observações:

O termo “número índice” refere-se ao número índice do IPCA/IBGE apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais. Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, a Atualização Monetária dos CRI passará a ser realizada de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista no Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

Remuneração

Sobre o Valor Nominal Unitário, atualizado monetariamente nos termos acima, incidirá a taxa de Juros Remuneratórios, informada com 4 (quatro) casas decimais, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma cumulativa *pro rata temporis* e pagos nas Datas de Pagamentos, conforme fórmula a seguir:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme fórmula a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left[(i + 1)^{\frac{n^\circ \text{ meses} \times 30}{360} \frac{dcp}{dct}} \right], \text{ onde:}$$

$i = 5,8473\%$ (cinco inteiros, oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano;

n° meses = número de meses inteiros entre (a) a Data de Emissão e a primeira Data de Pagamento; ou, conforme o caso (b) a Data de Pagamento imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento;

dcp = número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo; e

dct = número de dias corridos entre a Data de Emissão ou última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento.

Observações:

- o fator resultante da expressão $\frac{n^\circ \text{ meses} \times 30}{360}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;
- a expressão $(i + 1)^{\frac{n^\circ \text{ meses} \times 30}{360} \frac{dcp}{dct}}$ é considerada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e
- a expressão $\frac{dcp}{dct}$ é considerada com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

Amortização Programada

O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, será amortizado, em 151 (cento e cinquenta e uma) parcelas mensais e sucessivas, nas Datas de Pagamento, conforme fórmula a seguir:

$$AM_i = \left[VN_a \times \frac{Ta_i}{100} \right], \text{ onde:}$$

AM_i = Valor unitário da i -ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

$VN_a =$ Conforme definido acima;

$Ta =$ I-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme a seguinte tabela de amortização:

Data de Pagamento	Ta	Data de Pagamento	Ta
13/08/2013	0,0000%	13/12/2019	1,0957%
13/09/2013	0,4544%	13/01/2020	1,1131%
13/10/2013	0,4565%	13/02/2020	1,1310%
13/11/2013	0,4608%	13/03/2020	1,1494%
13/12/2013	0,4651%	13/04/2020	1,1683%
13/01/2014	0,4695%	13/05/2020	1,1877%
13/02/2014	0,4739%	13/06/2020	1,2077%
13/03/2014	0,4785%	13/07/2020	1,2282%
13/04/2014	0,4830%	13/08/2020	1,2494%
13/05/2014	0,4877%	13/09/2020	1,2712%
13/06/2014	0,4924%	13/10/2020	1,2937%
13/07/2014	0,4977%	13/11/2020	1,3169%
13/08/2014	0,5046%	13/12/2020	1,3408%
13/09/2014	0,5096%	13/01/2021	1,3655%
13/10/2014	0,5146%	13/02/2021	1,3909%
13/11/2014	0,5198%	13/03/2021	1,4173%
13/12/2014	0,5249%	13/04/2021	1,4445%
13/01/2015	0,5302%	13/05/2021	1,4726%
13/02/2015	0,5356%	13/06/2021	1,5017%
13/03/2015	0,5410%	13/07/2021	1,5318%
13/04/2015	0,5465%	13/08/2021	1,5630%
13/05/2015	0,5522%	13/09/2021	1,5954%
13/06/2015	0,5579%	13/10/2021	1,6290%
13/07/2015	0,5637%	13/11/2021	1,6638%
13/08/2015	0,5695%	13/12/2021	1,7000%
13/09/2015	0,5755%	13/01/2022	1,7376%
13/10/2015	0,5816%	13/02/2022	1,7767%
13/11/2015	0,5878%	13/03/2022	1,8174%
13/12/2015	0,5941%	13/04/2022	1,8599%
13/01/2016	0,6005%	13/05/2022	1,9041%
13/02/2016	0,6070%	13/06/2022	1,9503%
13/03/2016	0,6136%	13/07/2022	1,9985%
13/04/2016	0,6203%	13/08/2022	2,0490%
13/05/2016	0,6271%	13/09/2022	2,1018%
13/06/2016	0,6341%	13/10/2022	2,1571%
13/07/2016	0,6411%	13/11/2022	2,2151%

13/08/2016	0,6483%	13/12/2022	2,2760%
13/09/2016	0,6557%	13/01/2023	2,3401%
13/10/2016	0,6631%	13/02/2023	2,4075%
13/11/2016	0,6707%	13/03/2023	2,4787%
13/12/2016	0,6785%	13/04/2023	2,5537%
13/01/2017	0,6863%	13/05/2023	2,6331%
13/02/2017	0,6944%	13/06/2023	2,7171%
13/03/2017	0,7025%	13/07/2023	2,8063%
13/04/2017	0,7109%	13/08/2023	2,9010%
13/05/2017	0,7194%	13/09/2023	3,0019%
13/06/2017	0,7280%	13/10/2023	3,1095%
13/07/2017	0,7368%	13/11/2023	3,2245%
13/08/2017	0,7458%	13/12/2023	3,3478%
13/09/2017	0,7550%	13/01/2024	3,4802%
13/10/2017	0,7644%	13/02/2024	3,6228%
13/11/2017	0,7739%	13/03/2024	3,7768%
13/12/2017	0,7836%	13/04/2024	3,9437%
13/01/2018	0,7936%	13/05/2024	4,1251%
13/02/2018	0,8037%	13/06/2024	4,3230%
13/03/2018	0,8141%	13/07/2024	4,5398%
13/04/2018	0,8247%	13/08/2024	4,7782%
13/05/2018	0,8355%	13/09/2024	5,0418%
13/06/2018	0,8465%	13/10/2024	5,3347%
13/07/2018	0,8578%	13/11/2024	5,6621%
13/08/2018	0,8693%	13/12/2024	6,0304%
13/09/2018	0,8811%	13/01/2025	6,4479%
13/10/2018	0,8932%	13/02/2025	6,9251%
13/11/2018	0,9055%	13/03/2025	7,4756%
13/12/2018	0,9181%	13/04/2025	8,1180%
13/01/2019	0,9310%	13/05/2025	8,8772%
13/02/2019	0,9442%	13/06/2025	9,7882%
13/03/2019	0,9577%	13/07/2025	10,9018%
13/04/2019	0,9716%	13/08/2025	12,2938%
13/05/2019	0,9858%	13/09/2025	14,0836%
13/06/2019	1,0003%	13/10/2025	16,4701%
13/07/2019	1,0152%	13/11/2025	19,8112%
13/08/2019	1,0305%	13/12/2025	24,8230%
13/09/2019	1,0462%	13/01/2026	33,1761%
13/10/2019	1,0623%	13/02/2026	49,8829%
13/11/2019	1,0788%	13/03/2026	100,0000%

As parcelas de amortização, bem como os juros remuneratórios, serão pagos mensalmente, nas respectivas Datas de Pagamento, conforme fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J, \text{ onde:}$$

PMT_i = Pagamento mensal, referente ao mês i, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima;

J = conforme definido acima.

Imóveis

O imóvel vinculado aos CRI está descrito no anexo II ao Termo de Securitização, nos termos do artigo 8º, inciso I, da Lei nº 9.514/97.

Eventos de Pré-Pagamento da Operação

Amortização Extraordinária/Resgate Antecipado dos CRI

A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI vinculados ao Termo de Securitização.

Resgate Antecipado Compulsório

O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em circulação, será realizado pela Emissora na ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou de um Evento de Multa Indenizatória.

Regime Fiduciário

Os CRI contarão com a instituição de Regime Fiduciário, sobre os Créditos Imobiliários e as CCI que lastreiam a presente Emissão, incluindo as Garantias.

Administração e Liquidação do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI. A Emissora somente responderá por prejuízos ou insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, negligência ou administração temerária ou, ainda, desvio de finalidade do Patrimônio Separado.

Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário deverá realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, e Garantias, contatar nova companhia securitizadora de créditos imobiliários de primeira linha, na forma prevista no Termo de Securitização, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no Termo de Securitização e realização da administração do Patrimônio Separado, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

Não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora, tratado acima, o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras, do Cedente e/ou da CBD, e a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou a execução das Garantias.

Em até 5 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida abaixo, e na Lei nº 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, incluindo a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração deste último, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não, conforme segue:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto nesta subseção “*Administração e Liquidação do Patrimônio Separado*” nas hipóteses de descaracterização da insolvência da Emissora, de qualquer de suas obrigações não pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; ou
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto nesta subseção “*Administração e Liquidação do Patrimônio Separado*” nas hipóteses de descaracterização da insolvência da Emissora, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo de Securitização, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

Quando o Patrimônio Separado for liquidado, ficará extinto o Regime Fiduciário.

Distribuição e Negociação

Os CRI serão depositados na CETIP e na BM&FBOVESPA para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário.

O código ISIN dos CRI é BRRBRACRI200.

Não haverá negociação dos CRI no mercado secundário até a publicação do Anúncio de Encerramento da Oferta Pública.

Observado o disposto no parágrafo acima, na negociação dos CRI no mercado secundário, não há qualquer direito de preferência a ser observado entre os investidores na hipótese de um ou mais deles pretenderem vender os seus CRI.

Adicionalmente, os investidores, por ocasião da negociação no mercado secundário, deverão verificar se o ato de negociação configura uma nova oferta pública de distribuição dos CRI, caso em que deverá ser obtido o prévio registro na CVM, com apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação em vigor.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão objeto de publicação em jornal de grande circulação, no qual a Emissora divulga suas informações societárias, obedecidos os prazos legais e/ou regulamentares. A Emissora deverá avisar o Agente Fiduciário da realização de qualquer publicação em até 5 (cinco) Dias Úteis antes da sua ocorrência.

As demais informações periódicas da Emissão e/ou da Emissora serão disponibilizadas ao mercado, nos prazos legais e/ou regulamentares, por meio do sistema de envio de Informações Periódicas e Eventuais.

Assembleia Geral dos Investidores

Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de acordo com as convocações, quóruns e demais disposições previstos abaixo.

A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares dos CRI que representem, pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

À presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante legal da Emissora;
- b) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

Sem prejuízo do disposto abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

Para os fins do Termo de Securitização, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares dos CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto abaixo.

A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei nº 6.404/76.

Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia geral.

As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos no Termo de Securitização, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo de Securitização, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos no Termo de Securitização.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, ressalvados os casos cujos pagamentos ocorram através da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente ocorrerá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com sábados, domingos, feriados nacionais e/ou feriados bancários nacionais, as datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram, pelo menos, 2 (dois) Dias Úteis.

Despesas de Responsabilidade do Patrimônio Separado

São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

(i) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado (inclusive das CCI), inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;

(ii) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;

(iii) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, se assim possível, aprovadas previamente por ela;

(iv) os eventuais tributos que, a partir da Data de Emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;

(v) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e

(vi) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei nº 9.514/97 e do Termo de Securitização, as despesas mencionadas acima, referente ao Patrimônio Separado, e as demais referentes às despesas da Emissora, serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

As despesas do Patrimônio Separado serão pagas com os recursos do Patrimônio Separado.

Despesas de Responsabilidade dos Investidores

Observado o disposto no tópico anterior, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

(i) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI, não compreendidas na descrição acima;

(ii) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar seus direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e

(iii) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo mas não se limitando aos seguintes: (i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF; (ii) Imposto sobre Operações Financeiras - IOF; (iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS. Todos nas formas previstas no Termo de Securitização.

Em razão do disposto no item (ii) acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares do CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os créditos oriundos das CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos créditos oriundos das CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário.

No caso de destituição da Emissora nos termos previstos no Termo de Securitização, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas em assembleia dos Titulares dos CRI, e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

Funções, Obrigações, Remunerações e Responsabilidades da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante das CCI

Emissora

São funções, obrigações e responsabilidades da Emissora, sem prejuízo das obrigações decorrentes da lei ou das normas da CVM, assim como das demais obrigações previstas no Termo de Securitização:

- (i) administrar o Patrimônio Separado, mantendo para o mesmo registro contábil próprio, independente de suas demonstrações financeiras;
- (ii) fornecer ao Agente Fiduciário os seguintes documentos e informações:
 - a) cópias de todas as informações periódicas e eventuais (incluindo as exigidas nos termos das Instruções CVM nºs 358, 480 e 520 de 3 de janeiro de 2002, 07 de dezembro de 2009 e 16 de abril de 2012, respectivamente, nos prazos ali previstos), relatórios, comunicados ou demais documentos que devam ser entregues à CVM, na data em que tiverem sido encaminhados, por qualquer meio, àquela autarquia, somente quando referentes à Emissão;
 - b) no mesmo prazo previsto para apresentação do Formulário de Referência, relatório anual de gestão e posição financeira dos CRI, acrescido de declaração de que está em dia no cumprimento de suas obrigações previstas no Termo de Securitização;
 - c) dentro de 5 (cinco) Dias Úteis, qualquer informação ou cópia de quaisquer documentos que razoavelmente lhe sejam solicitados, permitindo que o Agente Fiduciário (ou o auditor independente por este contratado), por meio de seus representantes legalmente constituídos e previamente indicados, tenham acesso aos seus livros e registros contábeis, bem como aos respectivos registros e relatórios de gestão e posição financeira referentes ao Patrimônio Separado, referente à Emissão;
 - d) cópia de todos os documentos e informações que a Emissora, nos termos, prazos e condições previstos no Termo de Securitização, comprometeu-se a enviar ao Agente Fiduciário;

- e) na mesma data em que forem publicados, cópias dos avisos de fatos relevantes e atas de assembleias gerais, reuniões do Conselho de Administração e da Diretoria que, de alguma forma, envolvam o interesse dos Titulares dos CRI;
 - f) trimestralmente, a revisão e avaliação da classificação de risco da Emissão dos CRI pelas Agências de Classificação de Risco, disponibilizando cópia das revisões que vierem a ser emitidas pelas mesmas, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento; e
 - g) cópia de qualquer notificação judicial, extrajudicial ou administrativa recebida pela Emissora, no máximo, em 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de seu recebimento;
- (iii) submeter, na forma da lei, suas contas e balanços, inclusive aqueles relacionados ao Patrimônio Separado, a exame por empresa de auditoria independente, registrada na CVM e internacionalmente reconhecida (“Empresa de Auditoria”), cujo relatório deverá (a) identificar e discriminar quaisquer ações judiciais e/ou administrativas movidas em face da Emissora, os valores envolvidos nas respectivas ações, bem como quaisquer passivos e/ou potenciais passivos de natureza fiscal, trabalhista e/ou previdenciária; e (b) confirmar que todos os tributos devidos pela Emissora foram corretamente calculados e pagos;
- (iv) informar o Agente Fiduciário, tempestivamente, da ocorrência de qualquer descumprimento ao Termo de Securitização;
- (v) efetuar, em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da apresentação de cobrança pelo Agente Fiduciário e com os recursos do Patrimônio Separado, o pagamento de todas as despesas razoavelmente incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário que sejam necessárias para proteger os direitos e interesses dos Titulares dos CRI ou para realização de seus créditos decorrentes das CCI. As despesas autorizadas, incorridas e comprovadas pelo Agente Fiduciário, que não sejam pagas no prazo previsto neste item, serão acrescidas à dívida da Emissora e sobre as mesmas incidirão os mesmos encargos previstos para os CRI até que sejam pagas. As despesas a que se refere este item compreenderão, inclusive, as despesas relacionadas com:
- a) publicação de relatórios, avisos e notificações previstos no Termo de Securitização, e outras exigidas, ou que vierem a ser exigidas, por lei e regulamentos aplicáveis;
 - b) extração de certidões; e
 - c) eventuais auditorias ou levantamentos periciais que venham a ser imprescindíveis em caso de omissões e/ou obscuridades nas informações devidas pela Emissora nos termos do Termo de Securitização ou da legislação aplicável.
- (vi) manter sempre atualizado o registro de companhia aberta na CVM;
- (vii) não praticar qualquer ato em desacordo com o seu estatuto social ou com o Termo de Securitização, em especial os que possam, direta ou indiretamente, comprometer o pontual e integral cumprimento das obrigações assumidas no Termo de Securitização; e
- (viii) manter em estrita ordem a sua contabilidade, por meio da contratação de prestador de serviço especializado, a fim de atender as exigências contábeis impostas pela CVM às companhias abertas, bem como efetuar os respectivos registros de acordo com os Princípios Fundamentais da Contabilidade do Brasil, permitindo ao Agente Fiduciário o acesso irrestrito aos livros e demais registros contábeis da Emissora.

Remuneração da Emissora

A Emissora receberá a seguinte remuneração:

(i) por conta da estruturação da Securitização: 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor total subscrito e integralizado, adicionado de 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre a Quantidade Mínima; e

(ii) pela administração da série de CRI: R\$ 2.500,00 mensais, pelo prazo da operação, corrigidos anualmente pelo IPCA.

Adicionalmente, em contraprestação aos serviços prestados nos termos do Contrato de Distribuição, será devida à Emissora uma remuneração de sucesso de 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório do valor presente das parcelas dos CRI descontados à Taxa Máxima e (ii) o somatório do valor presente das parcelas dos CRI descontadas à taxa de fechamento do Procedimento de *Bookbuilding* sobre a Quantidade Mínima.

A remuneração da Emissora será arcada pelo Cedente, mediante dedução do Valor da Cessão.

Agente Fiduciário

Incumbe ao Agente Fiduciário, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;

b) acompanhar quaisquer eventos de inadimplemento, amortização extraordinária ou resgate dos CRI;

c) exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado;

d) promover, na forma prevista na cláusula décima primeira, do Termo de Securitização, a liquidação do Patrimônio Separado;

e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;

f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência, e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo de Securitização, diligenciando no sentido que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;

h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;

i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como realização dos Créditos Imobiliários afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;

j) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, justificando as razões de tal medida;

k) calcular diariamente o Valor Nominal Unitário dos CRI, disponibilizando-o aos Titulares dos CRI, à Emissora e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu website;

l) verificar o integral e pontual pagamento dos valores devidos ao Titular dos CRI, conforme estipulado no Termo de Securitização; e

m) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) dias após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época da extinção do Regime Fiduciário.

Descrição dos Critérios e Procedimento para Substituição do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de 2/3 (dois terços) dos Titulares dos CRI;
- c) por deliberação da maioria dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei nº 9.514/97; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas acima.

O agente fiduciário eleito em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e do Termo de Securitização.

A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao Termo de Securitização.

Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

Remuneração do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário fará jus, anualmente, a uma remuneração de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), a ser arcada pelo Cedente. Sendo a primeira devida em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da celebração do Termo de Securitização e as demais nos mesmos dias de cada ano subsequente, até a Data de Vencimento dos CRI.

As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura do Termo de Securitização, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

O atraso no pagamento da remuneração do Agente Fiduciário estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade da fonte pagadora.

Instituição Custodiante das CCI

São funções, obrigações e responsabilidades da Instituição Custodiante das CCI:

- (i) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro das CCI;
- (ii) responsabilizar-se, na data do registro das CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização das CCI;

- (iii) solicitar o registro das CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por estes;
- (iv) prestar o serviço de registro e custódia das CCI, que inclui o acompanhamento do registro das CCI, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;
- (v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções; e,
- (vi) na forma do artigo 23 da Lei 10.931/04, registrar o Termo de Securitização, emitindo declaração deste registro.
- (vii) custodiar 1 (uma) cópia simples do Contrato de Arrendamento e 1 (uma) via original Escritura de Emissão de CCI.

Além da Emissora, do Agente Fiduciário e da Instituição Custodiante das CCI, na forma disposta acima, não há outros prestadores de serviço contratados no âmbito desta Oferta Pública para exercer as funções descritas no item 2.10 e seus subitens do anexo III-A da Instrução CVM nº 400/03.

Remuneração da Instituição Custodiante

A Instituição Custodiante receberá do Cedente, como remuneração pela prestação dos serviços de custódia das CCI, os seguintes valores:

- (i) Implantação das CCI no sistema da CETIP: valor correspondente a 0,005% (cinco milésimos percentuais) do valor nominal de emissão das CCI, pago na data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI;
- (ii) Registro das CCI no sistema da CETIP: valor correspondente a R\$ 7.443,90 (sete mil, quatrocentos e quarenta e três reais e noventa centavos), pago até o 5º dia útil da data de assinatura da Escritura de Emissão de CCI; e
- (c) Honorários de Custódia das CCI: R\$ 5.955,12 (cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e doze centavos) anuais, sendo o primeiro pagamento a ser realizado até o 5º dia útil da data de assinatura da Escritura de Emissão e os demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

As parcelas citadas, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*.

Descrição dos Critérios e Procedimento para Substituição da Instituição Custodiante das CCI

A Instituição Custodiante das CCI poderá ser substituída nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleita a nova instituição custodiante das CCI.

A Instituição Custodiante das CCI poderá ser destituída pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o quórum de deliberação previsto no Termo de Securitização.

A nova instituição custodiante das CCI eleita em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e da Escritura de Emissão de CCI, incluindo a obrigação de registro do Regime Fiduciário das CCI.

A substituição da Instituição Custodiante das CCI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

Tratamento tributário aplicável aos investidores

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos de capital relativos aos CRI é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

Imposto de renda

Pessoas físicas

Rendimentos nas aplicações em CRI:

A partir de 1º de janeiro de 2005, os rendimentos auferidos por pessoas físicas na aplicação em CRI estão isentos de imposto de renda, por força do artigo 3º, inciso II, da Lei nº 11.033/04.

Ganhos nas alienações dos CRI:

Não há uniformidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre eventual ganho de capital auferido por pessoa física na alienação do CRI. Existem, pelo menos, duas interpretações correntes a respeito da incidência do imposto de renda sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação dos CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, *caput* e §1º, da Lei nº 8.981/95 e artigo 8º da IN nº 487/04, combinado com o artigo 17 da IN nº 25/01, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no art. 1º da Lei nº 11.033/04, abaixo indicadas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação do CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei nº 8.383/91, com a redação dada pelo art. 2º da Lei nº 8.850/94, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último Dia Útil do mês subsequente ao da apuração do ganho, à alíquota de 15% (quinze por cento), estabelecida pelo inciso II do *caput* do artigo 2º da Lei nº 11.033/04.

Em virtude dessas divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Pessoas jurídicas

Rendimentos nas aplicações em CRI:

Os rendimentos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras nas aplicações em CRI estão sujeitos à incidência do IRF, nos termos do artigo 65, §3º, da Lei 8.981/95, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033/44, tais como abaixo indicadas.

Ganhos nas alienações dos CRI:

Não há unidade de interpretação quanto à tributação aplicável sobre os ganhos decorrentes da alienação dos CRI. Existem pelo menos duas interpretações correntes a respeito do imposto de renda incidente sobre a diferença positiva entre o valor de alienação e o valor da aplicação em CRI, quais sejam (i) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados tais como os rendimentos de renda fixa, nos termos do artigo 65, *caput* e §1º, da Lei 8.981/95 e artigo 8º da IN 487/04, combinado com o artigo 17 da IN 25/01, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033/04, a seguir indicadas; e (ii) a de que os ganhos decorrentes da alienação dos CRI são tributados como ganhos líquidos nos termos do artigo 52, §2º, da Lei 8.383/91, com a redação dada pelo artigo 2º da Lei 8.850/94, sujeitos, portanto, ao imposto de renda a ser recolhido pelo vendedor até o último dia útil do mês subsequente ao da apuração do ganho de capital, à alíquota de 15%, estabelecida pelo inciso II do artigo 2º da Lei 11.033/04.

Em virtude de tais divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Alíquotas regressivas

O IRF será calculado com base na aplicação de alíquotas regressivas, de acordo com o prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis:

- (i) 22,5%, em aplicações com prazo de até 180 dias;
- (ii) 20%, em aplicações com prazo de 181 dias até 360 dias;
- (iii) 17,5%, em aplicações com prazo de 361 dias até 720 dias; e
- (iv) 15%, em aplicações com prazo acima de 720 dias.

O prazo de aplicação é contado a partir da data em que o investidor efetuou o investimento até a data do resgate.

Pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado

O IRF retido na forma acima descrita das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação, devendo ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. Em alguns casos, o montante de IRF eventualmente não utilizado na declaração formará saldo negativo de imposto de renda passível de restituição ou compensação com tributos de períodos subsequentes administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (arts. 2º, §4º, III e 6º, §1º, II, da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996).

Pessoas jurídicas financeiras, fundos de investimento, entidades de previdência, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de previdência privada fechadas, entidades de previdência complementar abertas, sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento em separado do imposto, conforme estabelece o artigo 15 da Lei 12.024/09, o artigo 4º da Lei 11.033/04 combinado com o inciso I do artigo 77 da Lei 8.981/95.

Investidores residentes ou domiciliados no exterior

Em relação aos investidores residentes ou domiciliados no exterior, que não em país com tributação favorecida, e que invistam em CRI no País de acordo com as normas do CMN (Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000), os rendimentos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Por outro lado, os ganhos de capital auferidos por tais investidores em operações realizadas em bolsas de valores, de mercadorias, de futuros e assemelhadas não se sujeitam à incidência do IRF.

No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida, conforme definição estabelecida na legislação, serão aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Assim, os rendimentos auferidos por tais investidores estarão sujeitos à incidência do IRF em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei 11.033/04. Por outro lado, os ganhos de capital auferidos por tais investidores sujeitar-se-ão à incidência do IRF. Nos mesmos termos já expostos anteriormente, a legislação não é clara quanto à aplicação da alíquota de 15%, ou das alíquotas regressivas acima indicadas.

A esse respeito, cabe lembrar que em 24 de junho de 2008 foi aprovada a Lei nº 11.727, a qual dispõe que a partir de 1º de janeiro de 2009 será também considerado país com tributação favorecida:

(1) aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes; e

(2) qualquer “regime fiscal privilegiado”. Sob a vigência dessa nova lei será considerado “regime fiscal privilegiado” aquele que apresentar uma ou mais das seguintes características: (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente (a) sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência, ou (b) condicionada

ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), os rendimentos auferidos fora de seu território; ou (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

Em relação ao trecho da Lei 11.727/08 exposto no item (1) acima, os assessores jurídicos da Oferta Pública entendem que esse dispositivo da lei não deve ser interpretado como uma alteração do conceito de país com tributação favorecida para efeitos da regulação brasileira aplicável às operações envolvendo CRI, mas na ausência de uma orientação legal vinculante que interprete a nova lei, a questão permanece em aberto.

Em relação ao trecho da Lei 11.727/08 exposto no item (2) acima, os assessores jurídicos da Oferta Pública entendem que apesar desse dispositivo ser aplicável apenas para determinar o conceito de “país com tributação favorecida” para fins de aplicação das normas de preço de transferência, uma vez que existe uma série de normas brasileiras que utilizam o termo “regime fiscal privilegiado” quando fazem referência a paraísos fiscais, existe o risco de que o conceito de regime fiscal privilegiado possa afetar as operações envolvendo CRI.

Em virtude de tais divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Emissora e o Coordenador Líder recomendam aos investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

IOF

IOF/Câmbio

Via de regra, os investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do CMN (Resolução CMN nº 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 0% (zero por cento) no ingresso, conforme Decreto nº 6.306, alterado pelo Decreto nº 8.023/2013.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro, continuam sujeitas a alíquota zero. Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio poderá ser elevada, a qualquer tempo, até o limite de 25%, nos termos da Lei 8.894/94 e Decreto 6.306/07.

IOF/Títulos

O artigo 32 do Decreto 6.306, estabelece que as operações envolvendo CRI com prazo de resgate, cessão ou repactuação, superior a 30 dias estão sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota zero. Se, contudo, houver resgate, cessão ou repactuação dos CRI em prazo inferior a 30 dias, aplicar-se-á a alíquota de 1% ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação, limitado ao rendimento da operação, em função do prazo, consoante tabela prevista no anexo do referido Decreto.

Público-Alvo, Procedimento de Colocação e Outras Características da Oferta Pública

Coordenador Líder e Coordenadores Contratados

RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., Banco Fator S.A. e Pine Investimentos Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Regime de Colocação dos CRI

Os CRI serão colocados em regime de melhores esforços de colocação, nos termos descritos abaixo.

Público-Alvo da Oferta Pública

A Oferta é destinada a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior.

Não há limitação à subscrição de CRI por qualquer Investidor., observado o Valor Mínimo de Investimento.

O Valor Mínimo de Investimento por investidor nos CRI é de 10 (dez) CRI, equivalentes, na Data de Emissão, a R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

Reserva Antecipada

Não haverá o recebimento de reservas antecipadas no âmbito da Oferta.

Boletim de Subscrição

A subscrição dos CRI será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição de CRI, constante do anexo 417 a este Prospecto, por meio do qual os investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo e da Oferta Pública.

Os investidores deverão assinar o Boletim de Subscrição e enviá-lo ao Coordenador Líder, aos Coordenadores Contratados ou às Instituições Participantes em até 180 (cento e oitenta) dias a contar da data de publicação do Anúncio de Início e a disponibilização do prospecto definitivo, nos endereços constantes deste Prospecto, observada a faculdade do Coordenador Líder de encerrar a Oferta antes do término desse prazo, nas hipóteses de encerramento da Oferta previstas neste Prospecto.

Preço de Subscrição e Forma de Integralização

Os CRI serão subscritos e integralizados pelo Preço de Integralização.

A integralização dos CRI será realizada em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização, correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.

A integralização dos CRI será realizada por meio dos mecanismos do ambiente da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso, de acordo com os procedimentos de liquidação estabelecidos pela respectiva instituição.

Remuneração do Agente Fiduciário

Observando o disposto no Termo de Securitização, o Agente Fiduciário fará jus, anualmente, a uma remuneração de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Sendo a primeira devida em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da presente data e as demais nos mesmos dias de cada ano subsequente, até a Data de Vencimento dos CRI.

Contrato de Distribuição dos CRI

O Contrato de Distribuição foi celebrado entre os Coordenadores e a Emissora em 19 de junho de 2013. Informações adicionais sobre o Contrato de Distribuição encontram-se descritas na seção “Contrato de Distribuição de Valores Mobiliários”, constante da página 88 deste Prospecto.

Liquidação

Os recursos pagos pelos investidores na integralização dos CRI serão depositados por meio da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA diretamente em conta corrente de titularidade da Emissora, a ser oportunamente por esta indicada, de acordo com os procedimentos da CETIP ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

A Emissora pagará a remuneração de que trata a cláusula oitava do Contrato de Distribuição ao Coordenador Líder no prazo definido na respectiva cláusula, mediante débito em conta corrente, por meio de depósito, transferência eletrônica disponível ou outro mecanismo de transferência equivalente que permita que os recursos transferidos estejam imediatamente disponíveis para o Coordenador Líder, em contas a serem informadas à Emissora pelo Coordenador Líder em até 5 (cinco) Dias Úteis após a data de integralização dos CRI.

Demonstrativo do Custo da Distribuição

O quadro a seguir demonstra a expectativa das despesas a serem incorridas com a Emissão:

Comissões e Despesas	Custo Total (R\$)	Custo Unitário por CRI (R\$)	% do Valor Total da Emissão
Coordenadores	7.307.277,50	15,11	1,5109%
- Comissão de Coordenação	3.627.277,50	7,50	0,7500%
- Comissão de Colocação	3.680.000,00	7,61	0,7609%
Emissora	17.857.527,39	36,92	3,6923%
- Honorários de Estruturação	6.477.277,50	13,39	1,3393%
- Comissão de Sucesso	11.380.249,89	23,53	2,3531%
Agente Fiduciário	12.000,00	0,02	0,0025%
Instituição Custodiante da CCI	5.955,12	0,01	0,0012%
Banco Escriturador e Liquidante	4.000,00	0,01	0,0008%
Taxa de Registro na CVM e ANBIMA	95.685,04	0,20	0,0198%
Registro da CCI e do CRI na CETIP	51.879,64	0,11	0,0107%
Custodiante - Registro e Vinculação da CCI	41.904,73	0,09	0,0087%
Agência de <i>Rating</i>	50.000,00	0,10	0,0103%
Advogados e Consultores	160.000,00	0,33	0,0331%
Auditores	0,00	0,00	0,0000%
Outras Despesas (1)	250.000,00	0,52	0,0517%
Total	25.836.229,42	105,45	10,5453%

(1) Despesas estimadas para publicações, viagens, refeições e transportes.

Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta Pública

A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta Pública, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta Pública existentes na data do pedido de registro de distribuição ou que o fundamentem, que resulte em um aumento relevante dos riscos por ela assumidos e inerentes à própria Oferta Pública. Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta Pública, a fim de melhorar seus termos e condições para os investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400/03. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta Pública seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta Pública poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A revogação da Oferta Pública ou qualquer modificação na Oferta Pública será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400/03 (“Anúncio de Retificação”). Após a publicação do Anúncio de Retificação, o Coordenador Líder só aceitará ordens daqueles investidores que estejam cientes dos termos do Anúncio de Retificação. Os investidores que já tiverem aderido à Oferta Pública serão considerados cientes dos termos do Anúncio de Retificação quando, passados 5 (cinco) Dias Úteis de sua publicação, não revogarem expressamente suas ordens. Nesta hipótese, o Coordenador Líder presumirá que os investidores pretendem manter a declaração de aceitação.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Oferta Pública e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores eventualmente dados em contrapartida à aquisição dos CRI, sem qualquer acréscimo, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM nº 400/03.

Informações Complementares

A Emissora mantém registro de companhia aberta devidamente atualizado junto a CVM.

O Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados recomendam aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta Pública, a consulta a este Prospecto. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta Pública e dos riscos a elas inerentes. Não deixe de ler a Seção “*Introdução - Fatores de Risco*”.

Para a obtenção de maiores informações sobre a Oferta Pública, os investidores interessados poderão contatar o Coordenador Líder, a Emissora, a CVM, a CETIP e/ou a BM&FBOVESPA nos endereços indicados abaixo:

Coordenador Líder

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar

Jardim Europa - São Paulo - SP

CEP 01448-000

At: Sr. Adalbero Cavalcanti

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: distribuicao@rbcapital.com

Website: www.rbcapital.com

Coordenadores Contratados

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares

Itaim Bibi - São Paulo - SP

CEP 04530-001

At: Paulo Froes de Oliveira

Tel.: (11) 3049-6242

Fax: (11) 3842-5280

E-mail: bancofatordistribuicao@bancofator.com.br

Website: www.bancofator.com.br

PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, 30º andar
Pinheiros - São Paulo - SP
CEP: 05425-070
At: Sra. Mayra Pádua / Sr. Fernando Lima
Telefone: (11) 3372-5565 / (11) 3372-5611
Fax: (11)3372-5926
E-mail: mayra.padua@pine.com / fernando.lima@pine.com
Website: www.pine.com

Emissora

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Rua Amauri, 255 - 5º andar
Jardim Europa - São Paulo - SP
CEP 01448-000
At.: Sra. Flavia Palacios
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: estruturacao@rbcapital.com
Website: www.rbcapital.com

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
Rio de Janeiro, RJ
CEP 20050-901

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340 - 2º, 3º e 4º andares
São Paulo, SP
CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br

CETIP

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar
São Paulo, SP
CEP 01452-001

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar
Rio de Janeiro, RJ
CEP 20031-919

Website: www.cetip.com.br

BM&FBOVESPA

Praça Antonio Prado, 48 / Rua XV de Novembro, 275
São Paulo, SP
CEP 01010-010
Website: www.bmfbovespa.com.br

CRONOGRAMA PREVISTO PARA A DISTRIBUIÇÃO

Eventos	Data prevista (1)
Publicação do Aviso ao Mercado	18/06/2013
Disponibilização do Prospecto Preliminar	18/06/2013
Início do <i>Roadshow</i>	18/06/2013
Data de definição da NTN-B 2020	16/07/2013
Procedimento de <i>Bookbuilding</i>	19/07/2013
Registro da Oferta pela CVM	31/07/2013
Publicação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	01/08/2013
Data de Liquidação	06/08/2013
Publicação do Anúncio de Encerramento	08/08/2013

(1) Todas as datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações e adiamentos.

CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para a elaboração do relatório de classificação de risco para a presente Emissão de CRI.

A atribuição de rating é baseada em informações fornecidas pela Emissora e outros participantes da estruturação desta Oferta.

A Fitch Ratings Brasil Ltda. atribuiu, em 24 de junho de 2013, a classificação de risco “AAA” na Escala Nacional Brasileira à presente Emissão.

“Ratings Nacionais” refletem uma medida relativa da qualidade de crédito de entidades em países cujos ratings soberanos em moeda estrangeira e local estejam abaixo de 'AAA'. Os Ratings Nacionais não são comparáveis internacionalmente, já que o melhor risco relativo dentro de um país é avaliado como 'AAA' e outros créditos são avaliados somente em relação a este. Tais classificações de risco são sinalizados pela adição de um identificador para o país em questão, como 'AAA (bra)' para Ratings Nacionais no Brasil.

O relatório de classificação de risco com detalhes desta Emissão encontra-se disponível em versão digital no website www.fitchratings.com.br, bem como encontra-se na Seção “Anexos” deste Prospecto.

A CLASSIFICAÇÃO DE RISCO NÃO É UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NOS CRI E PODERÁ SER ALTERADA OU REVISTA PERIODICAMENTE, CONFORME MENCIONADO ACIMA.

O relatório de classificação de risco será atualizado pela Agência de *Rating* trimestralmente, enquanto existirem CRI em circulação.

Os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral poderão deliberar, a qualquer momento, observado o quórum de deliberação previsto no Termo de Securitização, a substituição da Agência de *Rating* por outra agência de classificação de risco especializada, habilitada a funcionar no Brasil.

DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para (i) reembolso da Emissora por ocasião do pagamento da Parcela A do Valor da Cessão, conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos; e (ii) o pagamento da Parcela B do Valor da Cessão e da Parcela C do Valor da Cessão, conforme definidas no Contrato de Cessão de Créditos.

O Valor da Cessão será pago ao Cedente em 3 (três) parcelas: Parcela A do Valor da Cessão, no valor de R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), Parcela B do Valor da Cessão, no valor de R\$ 268.000.000,00 (duzentos e sessenta e oito milhões de reais) e Parcela C do Valor da Cessão, que será o saldo do Valor da Cessão deduzido da Parcela A do Valor da Cessão e da Parcela B do Valor da Cessão.

Parcela A do Valor da Cessão:

O pagamento da Parcela A do Valor de Cessão no valor de R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais) foi realizado pela Emissora, anteriormente à liquidação da Oferta. Tais recursos foram utilizados para:

- (i) pagamento do ITBI no valor de R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) por ocasião da cessão do direito real de superfície;
- (ii) R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) para o pagamento da 1ª (primeira) parcela da Concessão do Direito Real de Superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, nos termos da Escritura de Superfície, sendo:
 - (a) o que o valor de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) foram pagos ao Banco Pine para fins de quitação do Empréstimo Pine; e
 - (b) o montante remanescente foi pago diretamente à CBD para sua livre utilização.
- (iii) o montante remanescente, no valor de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), foi pago diretamente ao Cedente, observado que:
 - (a) o valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) ficou retido e será liberado à Cedente após a comprovação do registro da Escritura de Superfície no competente Oficial de Registro de Imóveis; e
 - (b) o valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) permanecerá retido e será liberado ao Cedente em 5 (cinco) após o atendimento da condição prevista no item “v” da cláusula 2.2.2.1 do Contrato de Cessão.

Parcela B do Valor da Cessão:

O pagamento da Parcela B do Valor de Cessão no valor de R\$ 268.000.000,00 (duzentos e sessenta e oito milhões de reais) será realizado pela Emissora após o cumprimento de certas condições precedentes. Tais recursos serão utilizados para:

- (i) o montante de R\$ 243.000.000,00 (duzentos e quarenta e três milhões de reais), será pago pela Cessionária, por conta e ordem do Cedente, à CBD, a título de pagamento pela 2ª (segunda) e última parcela da Concessão do Direito Real de Superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, nos termos da Escritura de Superfície, sendo:

- a. o montante referente ao saldo devedor atualizado das Debêntures, em valor aproximado, nesta data, de R\$ 235.000.000,00 (duzentos e trinta e cinco milhões de reais), a serem pagos ao Banco Pine, na qualidade de banco mandatário das Debêntures, por conta e ordem da CBD, mediante crédito na conta corrente de nº 900.000-3, agência 001-9, de titularidade do Banco Pine, para fins de resgate antecipado total das Debêntures, com a correspondente baixa da Hipoteca, a qual deverá ser obtida em ato concomitante ao referido pagamento; e
 - b. o montante remanescente, após deduzidos os valores correspondentes à ao resgate das Debêntures, nos termos da alínea “a” acima, a ser pago diretamente à CBD, mediante crédito em conta de livre movimentação da CBD.
- (ii) o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), atualizado até esta data, será pago pela Emissora ao Cedente, da seguinte forma:
- a. o montante atualizado da dívida de IPTU existente sobre o imóvel onde se encontra localizado o Empreendimento, em valor aproximado, na data do Contrato de Cessão de Créditos, de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos por conta e ordem do Cedente, para fins de quitação da referida dívida de IPTU; e
 - b. o montante atualizado da dívida de Laudêmio e foro existente sobre o imóvel onde se encontra localizado o Empreendimento, em valor aproximado, na data do Contrato de Cessão de Créditos, de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil de reais), a serem pagos por conta e ordem do Cedente, para fins de quitação da referida dívida de Laudêmio e foro.
 - c. o montante remanescente, após deduzidos os valores correspondentes aos pagamentos de IPTU, Laudêmio e foro, nos termos das alíneas “a” e “b” acima, a ser pago diretamente ao Cedente, mediante crédito em conta de livre movimentação Cedente.

Parcela C do Valor da Cessão:

A Parcela C do Valor da Cessão será equivalente ao montante remanescente do Valor da Cessão, após deduzidos (a) as despesas incorridas em razão da Securitização, (b) os recursos necessários à constituição do Fundo de Reserva, (c) o montante referente à Parcela A do Valor da Cessão e (d) o montante referente à Parcela B do Valor de Cessão, e adicionados (e) dos rendimentos líquidos obtidos a partir dos investimentos feitos com os recursos da Parcela A do Valor da Cessão e da Parcela B do Valor da Cessão eventualmente não repassados ao Cedente.

A Emissora poderá reter o valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) quando do pagamento da Parcela C do Valor da Cessão, na hipótese de o Cedente não ter apresentado documento emitido pela SPU que ateste a não incidência do laudêmio da cessão do direito real de superfície do Empreendimento. Tal valor somente será liberado ao Cedente após: (i) a entrega do documento emitido pela SPU que ateste a não incidência do laudêmio da cessão do direito real de superfície do Empreendimento; ou (ii) o decurso do prazo de 5 (cinco) anos a contar do registro da Escritura de Superfície no Cartório de Registro de Imóveis, sem que a SPU tenha questionado judicialmente o não pagamento do laudêmio pela Cedente, por conta da Concessão de Direito Real de Superfície.

3. FATORES DE RISCO

- Fatores de Risco
- Riscos Macroeconômicos
- Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI
- Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade
- Risco de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Compulsório
- Risco de crédito das Devedoras
- Risco de Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário
- Riscos relacionados ao Empreendimento
- Risco de desapropriação do Empreendimento
- Risco da existência de Credores Privilegiados
- Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Arrendamento
- Risco referente à não implementação da Condição Suspensiva
- Risco referente ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária
- Risco de inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização
- Riscos referentes à Manutenção do Registro de Companhia Aberta
- Riscos associados aos prestadores de serviços
- Risco de Estrutura
- Riscos de Elevação Súbita da Taxa de Juros
- Risco Decorrente de Ações Judiciais e do Direito de Compensação da Petrobras
- Risco de Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta
- Risco decorrentes da não emissão de Carta de Conforto no âmbito desta Oferta
- Riscos referentes à Hipoteca do Empreendimento e à não constituição da Alienação Fiduciária de Solo
- Riscos de contaminação dos imóveis que compõem o Empreendimento
- Demais Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, ao Cedente, à CBD e aos próprios CRI, objetos desta Emissão. Estão descritos a seguir, os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações aqui descritas, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

Os negócios, situação financeira, ou resultados operacionais da Emissora ou das Devedoras podem ser adversa e relevantemente afetados por quaisquer desses riscos. Riscos adicionais que não são atualmente do conhecimento da Emissora ou das Devedoras, ou que a Emissora ou as Devedoras julguem nesse momento ser de pequena relevância, também podem vir a afetar os negócios da Emissora ou das Devedoras. Os riscos descritos abaixo não são os únicos enfrentados pela Emissora e pelas Devedoras, ou aos quais estão sujeitos investimentos nos CRI e no Brasil em geral.

Este Prospecto contém uma descrição resumida dos termos e condições dos CRI e das obrigações assumidas pela Emissora no âmbito da Oferta, porém, é essencial e indispensável que os investidores leiam o Termo de Securitização e compreendam integralmente seus termos e condições.

Para os efeitos desta seção, quando se afirma que um risco, incerteza ou problema poderá produzir, poderia produzir ou produziria um “efeito adverso” sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras, quer se dizer que o risco ou incerteza poderá produzir, poderia produzir ou produziria um efeito adverso sobre os negócios, a posição financeira, a liquidez, os resultados das operações ou as perspectivas da Emissora e/ou das Devedoras, conforme o caso, exceto quando houver indicação em contrário ou conforme o contexto requiera o contrário. Deve-se entender expressões similares nesta seção como possuindo também significados semelhantes.

Os riscos descritos abaixo não são exaustivos, outros riscos e incertezas ainda não conhecidos ou que hoje sejam considerados imateriais, também poderão ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras. Na ocorrência de qualquer das hipóteses abaixo os CRI poderão não ser pagos ou serem pagos apenas parcialmente.

A leitura deste Prospecto e desta seção não substitui a leitura dos Formulários de Referência da Emissora e das Devedoras, principalmente os fatores de risco descritos nos itens “Fatores de Risco” e “Riscos de Mercado”.

Riscos Macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, associada às condições políticas e econômicas brasileiras exerce um impacto direto no mercado mobiliário e pode afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Emissora e/ou das Devedoras, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que realiza modificações em suas políticas monetárias, de crédito e fiscal, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As medidas econômicas implementadas pelo Governo Federal podem influenciar significativamente as companhias brasileiras, bem como as condições de mercado e preços de valores mobiliários brasileiros. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas.

Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e das Devedoras podem ser adversamente afetados pelos seguintes fatores e a resposta do Governo Federal a esses fatores:

- desvalorizações e outras variações cambiais;
- inflação;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- instabilidade social, política e econômica;
- instabilidade de preços;
- escassez de energia;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiro e de capitais local;
- políticas fiscais; e
- outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Emissora ou das Devedoras, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A inflação e as medidas tomadas pelo Governo Federal para combatê-la poderão contribuir de maneira significativa para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou das Devedoras, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e as Devedoras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e das Devedoras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e/ou das Devedoras, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e/ou das Devedoras.

As desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e/ou das Devedoras, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e/ou das Devedoras.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora, mas apenas com a Alienação Fiduciária de Solo e com o Fundo de Reserva.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI e/ou da disponibilidade de recursos no Fundo de Reserva. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira das Devedoras poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras o valor a ser recebido pelos Investidores dependerá dos recursos mantidos no Fundo de Reserva e da excussão da Alienação Fiduciária de Solo e poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

Risco de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Compulsório

A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pelas Devedoras e/ou dos Eventos de Recompra Compulsória ou dos Eventos de Multa Indenizatória pelo Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos e no Termo de Securitização, acarretará, conforme o caso, a amortização extraordinária ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão aplicados pela Emissora, conforme o caso, na amortização extraordinária ou no resgate dos CRI, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, o retorno de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco de crédito das Devedoras

O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado nas Devedoras. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade das Devedoras de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Arrendamento. O descumprimento, pelas Devedoras, da obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato de Arrendamento poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, caso as Garantias se revelarem insuficientes ou ineficazes para suprir o risco de descumprimento, pelas Devedoras, de sua obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato de Arredamento, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada.

Risco de Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a data de vencimento final.

Riscos relacionados ao Empreendimento

No âmbito da auditoria legal realizada foi verificada a existência de débitos fiscais inscritos em dívida ativa referentes a tributos imobiliários devidos em razão do Empreendimento. Muito embora a Emissora tenha constituído o Fundo de Reserva, mediante a retenção de parte do Valor da Cessão, para garantir o pagamento das Obrigações Garantidas e de eventuais contingências que possa afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento, o montante retido no Fundo de Reserva pode não ser totalmente suficiente para liquidação integral dos débitos fiscais que venham a ser cobrados pelo fisco. O processo de execução dos referidos débitos, caso não venham a ser pagos pela CBD, na qualidade de titular do domínio útil do solo do Empreendimento, pelo Cedente, na qualidade de titular do direito real de superfície do Empreendimento, ou pela Emissora, com os recursos do Fundo de Reserva, poderá acarretar na penhora e adjudicação ou leilão do Empreendimento. Nesta hipótese, o Contrato de Arrendamento será rescindido, sem que seja devido pelas Devedoras qualquer tipo de indenização ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, os valores que sobejarem à execução, a serem entregues ao Cedente após a adjudicação ou leilão do Empreendimento poderão não ser suficientes para o pagamento da Multa Indenizatória, acarretando prejuízos aos titulares dos CRI.

Adicionalmente, no âmbito da auditoria legal realizada sobre o Empreendimento, muito embora tenham sido identificadas ações judiciais de valores elevados propostas contra a IVESA (antiga titular do domínio útil do Empreendimento) não foram identificadas contingências capazes de anular totalmente a transferência da titularidade do domínio útil do Empreendimento ao Devedor em virtude de fraude contra credores ou fraude à execução, observado ainda que todos os prazos prescricionais ou decadenciais para a propositura de ações com esse objeto já se encontram expirados. Sem prejuízo, não obstante a Emissora e o Coordenador Líder terem tomado todas as cautelas e agido com elevados padrões de diligência com relação à condução da auditoria legal realizada no Empreendimento, não se pode afastar o risco de uma eventual nulidade que não tenha sido identificada no âmbito da referida auditoria legal vir a ocasionar (i) a anulação da transferência do domínio útil do Empreendimento à CBD e, por conseguinte, da superfície do Empreendimento ao Cedente, bem como, (ii) a rescisão do Contrato de Arrendamento.

Risco de desapropriação do Empreendimento

O Empreendimento poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre o Empreendimento vinculado ao Contrato de Arrendamento.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento vinculado ao Contrato de Arrendamento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

O Decreto não numerado da Presidência da República, de 12 de dezembro de 2005, declarou de utilidade pública para desapropriação a área dos imóveis que compõem o Empreendimento, a qual seria utilizada para a instalação do Terminal Pesqueiro Público do Rio de Janeiro. Referido Decreto, no entanto, foi revogado pelo Decreto não numerado da Presidência da República, de 19 de novembro de 2007, o qual indicou nova área para a instalação do mencionado Terminal Pesqueiro Público. Informações publicadas na imprensa dão conta de que o Ministério da Pesca e Aquicultura estuda alterar novamente a área em que será instalado o referido Terminal Pesqueiro Público, não havendo qualquer garantia de que os imóveis que compõem o Empreendimento não voltem a ser objeto de nova desapropriação para esta finalidade.

Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Arrendamento

Não obstante a legalidade e regularidade do Contrato de Arrendamento e da existência da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade total ou parcial do Contrato de Arrendamento.

Risco referente à não implementação da Condição Suspensiva

Constitui condição suspensiva da cessão de créditos prevista no Contrato de Cessão, nos termos do artigo 125 do Código Civil, para a efetivação da cessão de créditos, a efetiva baixa da cessão fiduciária em garantia de parte dos direitos creditórios representados pelos Aluguéis Mensais, constituída em benefício do Banco Pine, em garantia do empréstimo contratado nos termos dos seguintes instrumentos (i) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0386/10, emitida em 30 de setembro de 2010, conforme posteriormente alterada, (ii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0105/11, emitida em 11 de abril de 2011, conforme posteriormente alterada, (iii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0072/12, emitida em 30 de março de 2012, conforme posteriormente alterada, (iv) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0275/12, emitida em 31 de outubro de 2012, e (v) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0034/13, emitida em 19 de fevereiro de 2013, a ser comprovada mediante a apresentação do competente termo de liberação a ser firmado pelo Banco Pine.

Os referidos empréstimos serão quitados com os recursos da Parcela A do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), que por sua vez, será liberada pela Cessionária previamente à captação. A liberação dos créditos que serão lastro dos CRI constitui uma condição precedente para a liberação da Parcela B do Valor da Cessão, que por sua vez será liberada após a captação dos recursos no âmbito da Oferta e, portanto, caso a condição suspensiva não tenha sido implementada, (i) a Oferta será cancelada; ou (ii) caso a Oferta já tenha sido encerrada, os CRI serão amortizados antecipadamente.

Risco referente ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e das Devedoras. Em razão do recente desenvolvimento da securitização imobiliária, eventual cenário de discussão poderá ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras, sendo que a ausência de jurisprudência pode causar incerteza quanto ao desfecho da lide.

Risco de inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Riscos referentes à Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

Riscos associados aos prestadores de serviços

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora.

Risco de Estrutura

A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

Risco Decorrente de Ações Judiciais e do Direito de Compensação da Petrobras

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Devedoras, do Cedente, da CBD, da IVESA, na qualidade de antecessora do Empreendimento, ou da Sermetal, na qualidade de antiga ocupante de parte do Empreendimento, nas esferas cível, fiscal e trabalhista. Eventuais condenações das Devedoras em ações judiciais poderão afetar sua situação econômico-financeira e o conseqüente adimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras.

Adicionalmente, eventuais condenações do Cedente, da CBD, da IVESA ou da Sermetal em ações judiciais que possam vir a afetar o Empreendimento, inclusive em razão de sua penhora, podem ser pagas pela Petrobras ou pela PNBV, com a possibilidade de compensar os valores dispendidos com os montantes devidos em razão do Contrato de Arrendamento, a título de Aluguel Mensal.

Nesta hipótese, a capacidade do Patrimônio Separado, o que inclui o Fundo de Reserva, de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada.

Risco de Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta

A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição das Devedoras, bem como nas informações presentes neste Prospecto. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a vigência dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, os titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.

Risco decorrentes da não emissão de Carta de Conforto no âmbito desta Oferta

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes deste Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.

No âmbito desta Emissão não será emitida carta de conforto conforme acima descrita. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto.

Riscos referentes à Hipoteca do Empreendimento e à não constituição da Alienação Fiduciária de Solo

O imóvel referente ao Empreendimento encontra-se atualmente hipotecado em favor de C&D Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 82.016.270/0001-55, na qualidade de agente fiduciário das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª emissão da CBD, em garantia do fiel e pontual pagamento das debêntures.

O Contrato de Cessão de Créditos estabelece que parte dos recursos obtidos com a concessão do direito real de superfície à Cedente será utilizada para o resgate antecipado total das debêntures da 2ª emissão da CBD, resultando, assim, na liberação da hipoteca e tornando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Caso a apresentação de termo de liberação da hipoteca e sua averbação na matrícula do referido imóvel, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis não ocorra, as Garantias desta Emissão ficarão comprometidas, principalmente a Alienação Fiduciária de Solo. Da mesma forma, a liberação da hipoteca consta como condição precedente para o pagamento de parte do valor da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 2.2.3 do Contrato de Cessão de Crédito, e caso não ocorra poderá ocasionar Recompra Compulsória.

Riscos de contaminação dos imóveis que compõem o Empreendimento

Diante do histórico de ocupação do Empreendimento, existe o risco de os imóveis que o compõem estarem contaminados, importando em risco para a saúde dos empregados, assim como embargo de atividade, o que resultaria, em última instância, entre outros, na rescisão do Contrato de Arrendamento por parte da Petrobras.

Na Licença de Instalação da Petrobras é exigida como condicionante a apresentação mensal de relatório de acompanhamento das ações relativas ao Estudo de Avaliação Preliminar e plano de trabalho para a realização de investigação Geoambiental Confirmatória, importando na confirmação ou não de área contaminada, e não temos como afirmar se tal relatório será entregue na forma e prazo exigido na Licença de Instalação. A perda de tal licença, poderá implicar na rescisão do Contrato de Arrendamento.

Ainda, o Contrato de Arrendamento prevê que o custo da remediação da área será da CBD, o que representa risco de suspensão do pagamento, de compensação dos Alugueis Mensais, entre outros.

Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

4. INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA PÚBLICA

- Informações adicionais sobre a Oferta Pública e/ou a Emissora
- Declarações da Emissora, do Coordenador Líder e do Agente Fiduciário
- Exemplares do Prospecto
- Contrato de Distribuição de valores mobiliários
- Contrato de Garantia de Liquidez

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE A OFERTA PÚBLICA E/OU A EMISSORA

Não obstante o disposto abaixo, nos termos do Item 8 do Anexo III à Instrução CVM nº 400/03, quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a Emissora e a Emissão poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder e à CVM.

DECLARAÇÕES DA EMISSORA, DO COORDENADOR LÍDER E DO AGENTE FIDUCIÁRIO

I. Declarações da Emissora

As declarações da Emissora, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 11 do anexo I da referida Instrução, constam do anexo 421 a este Prospecto.

Já a declaração da Emissora, exigida pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, foi prestada pela Emissora no Termo de Securitização, mais especificamente em seu anexo IV. O Termo de Securitização consta do anexo 413 a este Prospecto.

II. Declarações do Coordenador Líder

As declarações do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03 e do item 11 do anexo I da referida Instrução, constam do anexo 425 a este Prospecto.

Já a declaração do Coordenador Líder, exigida pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, foi prestada pelo Coordenador Líder no Termo de Securitização, mais especificamente em seu anexo II. O Termo de Securitização consta do anexo IV a este Prospecto.

III. Declarações do Agente Fiduciário

A declaração do Agente Fiduciário, exigida pelo item 15 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04, foi prestada pelo Agente Fiduciário no Termo de Securitização, mais especificamente em seu anexo V. O Termo de Securitização consta do anexo IV a este Prospecto.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e concorrencial e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho da Emissora e/ou das Devedoras. Os potenciais investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

EXEMPLARES DO PROSPECTO

Os investidores interessados poderão obter cópias e/ou exemplares deste Prospecto nos seguintes endereços:

Emissora:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, 255 - 5º andar

Jardim Europa - São Paulo - SP

CEP 01448-000

At.: Sra. Flavia Palacios

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: estruturacao@rbcapital.com

Website: www.rbcapital.com

Link direto para o Prospecto:

http://rbcapital.com.br/Arquivos/LinksRB/RB_Capital_Prospecto_Serie_77_1_Emissao_2013.pdf

Coordenador Líder:

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Rua Amauri, 255, 5º andar

Jardim Europa - São Paulo - SP

CEP 01448-000

At: Sr. Adalbero Cavalcanti

Tel.: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: distribuicao@rbcapital.com

Website: www.rbcapital.com

Link direto para o Prospecto:

http://rbcapitaldtvm.com.br/documentos/LinksRB/RB_Capital_Prospecto_Serie_77_1_Emissao_2013.pdf

Coordenadores Contratados:

BANCO FATOR S.A.

Rua Dr. Renato Paes de Barros, nº 1017, 11º e 12º andares

Itaim Bibi - São Paulo - SP

CEP 04530-001

At: Paulo Froes de Oliveira

Tel.: (11) 3049-6242

Fax: (11) 3842-5280

E-mail: bancofator distribuicao@bancofator.com.br

Website: www.bancofator.com.br

Link direto para o Prospecto:

http://www.bancofator.com.br/tools/popup.html?oferta=/banco/mercado_de_capitais/renda_variavel/oferta_publica/360/360.html

PINE INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, 30º andar

Pinheiros - São Paulo - SP

CEP: 05425-070

At: Sra. Mayra Pádua / Sr. Fernando Lima

Telefone: (11) 3372-5565 / (11) 3372-5611

Fax: (11)3372-5926

E-mail: mayra.padua@pine.com / fernando.lima@pine.com

Website: www.pine.com

Link direto para o Prospecto: <http://www.pine.com/pt/Institucional/Prospectos.aspx> (clique em “Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Securitizadora”)

Comissão de Valores Mobiliários:

Rua 7 de Setembro, 111, 5º andar

Rio de Janeiro - RJ,

CEP 20159-900

Rua Cincinato Braga, 340, 2º, 3º e 4º andares

São Paulo - SP

CEP 01333-010

Website: www.cvm.gov.br

CETIP

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar

São Paulo - SP

CEP 01452-001

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar

Rio de Janeiro - RJ

CEP 20031-919

Website: www.cetip.com.br (neste *website* acessar “Prospectos” e clicar “Prospectos do CRI”)

BM&FBOVESPA

Praça Antonio Prado, 48 / Rua XV de Novembro, 275

São Paulo, SP

CEP 01010-010

Website: www.bmfbovespa.com.br (neste *website* acessar “Empresas Listadas”, digitar “RBCAPITALRES” no campo disponível e clicar em “BUSCAR”. Em seguida, clicar em “RBCAPITALRES”, acessar “Informações Relevantes”, clicar no link “Prospectos de Distribuição Pública” e, então, selecionar a última versão disponível do Prospecto)

CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

Regime de Colocação

Observadas as condições previstas neste Prospecto, os Coordenadores realizarão a distribuição pública da totalidade dos CRI sob o regime de melhores esforços de colocação.

No âmbito da Oferta, qualquer investidor que esteja interessado em investir nos CRI deverá realizar a sua subscrição dos CRI junto aos Coordenadores ou junto aos Participantes Especiais, mediante assinatura do boletim de subscrição, por meio do qual realizarão a subscrição irrevogável e irretroatável dos CRI. No âmbito da Oferta, os investidores poderão formalizar Boletim de Subscrição condicionando a aceitação da Oferta (a) à colocação do volume total da Oferta até o término do Prazo de Colocação ou (b) à colocação de montante equivalente ao volume mínimo da Oferta necessário à Distribuição Parcial até o término do Prazo de Colocação, sendo que, na hipótese de implemento da condição descrita neste item “b”, os investidores poderão indicar o desejo de adquirir (i) a totalidade dos CRI indicados no Boletim de Subscrição; ou (ii) a proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuídos até o término do Prazo de Colocação e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta, observado que, nesse caso, os investidores poderão ter seu Boletim de Subscrição atendido em montante inferior ao Valor Mínimo de Investimento.

Caso o Investidor condicione sua adesão à Oferta nos termos acima mencionados, os valores dados em contrapartida aos CRI cujas condições para sua efetiva aquisição pelo investidor não foram verificadas serão integralmente restituídos aos investidores, sem juros ou correção monetária, no prazo de 3 (três) dias úteis contados da data do encerramento do Prazo de Colocação. Na hipótese de não colocação da totalidade dos CRI no âmbito da Oferta até o término do Prazo de Colocação, os Boletim de Subscrição realizados nos termos da letra “a” do parágrafo acima serão automaticamente cancelados.

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para os CRI, nem será firmado contrato de estabilização de preço dos CRI no âmbito da Oferta.

Conforme o disposto no Artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, caso a Oferta conte com excesso de demanda superior em um terço à quantidade de valores mobiliários ofertada, é vedada a colocação dos CRI junto à quaisquer Pessoas Vinculadas.

Sindicalização

Desde que previamente autorizado pela Emissora, os Coordenadores poderão, mediante comum acordo entre si, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários para integrar o consórcio de distribuição.

Comissionamento

Em contraprestação aos serviços prestados nos termos do Contrato de Distribuição, será devido ao Coordenador Líder uma remuneração correspondente a 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) sobre o valor dos CRI efetivamente subscritos e integralizados.

O Coordenador Fator fará jus a uma remuneração, a ser deduzida da remuneração do Coordenador Líder, em montante correspondente a 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) sobre o valor dos CRI efetivamente subscritos e integralizados.

O Coordenador Pine fará jus a uma remuneração, a ser deduzida da remuneração do Coordenador Líder, em montante correspondente a 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento) sobre o valor dos CRI efetivamente subscritos e integralizados.

A remuneração mencionada acima deverá ser paga no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da integralização dos CRI pelos Investidores, ou seja, após a Data de Integralização.

O pagamento da remuneração será realizado à vista, em moeda corrente nacional, mediante crédito de recursos na conta corrente do Coordenador Líder, a ser informada oportunamente à Emissora, valendo o comprovante de depósito como prova de pagamento e quitação.

Nenhuma outra remuneração será devida pela Emissora ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição.

Além da remuneração do Coordenador Líder acima prevista, em contraprestação aos serviços prestados nos termos do Contrato de Distribuição, será devida pelo Cedente à Emissora uma remuneração de sucesso de 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório do valor presente das parcelas dos CRI descontados à Taxa Máxima e (ii) o somatório do valor presente das parcelas dos CRI descontadas à taxa de fechamento do Procedimento de *Bookbuilding* sobre a Quantidade Mínima, a ser paga mediante dedução do Valor da Cessão devido pela Emissora ao Cedente.

O pagamento da remuneração dos Coordenadores será realizado líquido de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo-se quaisquer outros tributos que porventura venham a incidir sobre as operações da espécie, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, sendo que cada uma das Partes será responsável pelo recolhimento dos tributos ao Fisco por ela devidos, na forma da legislação em vigor. Desta forma, ao valor da remuneração dos Coordenadores serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba o valor a ela devido como se não houvesse a incidência de tais tributos (*gross up*).

CONTRATO DE GARANTIA DE LIQUIDEZ

Não haverá Contrato de Garantia de Liquidez.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. INFORMAÇÕES SOBRE OS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- Características sobre os Créditos Imobiliários
- Informações estatísticas de inadimplementos, perdas ou pré-pagamentos de créditos de mesma natureza dos Créditos Imobiliários
- Procedimentos de Cobrança e Pagamento dos Créditos Imobiliários

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

Os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão de CRI, decorrem do Contrato de Arrendamento e correspondem ao valor integral das parcelas dos créditos imobiliários, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, oriundos do Contrato de Arrendamento, no valor, forma de pagamento e demais condições previstos no referido documento, incluindo, mas não se limitando, à atualização monetária e remuneração, bem como todos e quaisquer outros direitos creditórios devidos pelas Devedoras, ou titulados pelo Cedente, por força do Contrato de Arrendamento, incluindo a totalidade dos respectivos acessórios, tais como atualização monetária, juros remuneratórios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários, garantias e demais encargos contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento. Os Créditos Imobiliários estão representados por 689 (seiscentas e oitenta e nove) CCI, emitida nos termos da Escritura de Emissão de CCI, celebrada pelo Cedente, custodiada pela Instituição Custodiante das CCI.

O Cedente, por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos, cedeu à Emissora os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, que serviu, em conjunto com as Garantias, de lastro para a presente emissão de CRI, nos termos da Lei nº 9.514/97 e conforme estabelecido no Termo de Securitização.

As principais características dos Créditos Imobiliários estão resumidas abaixo:

- a) Valor nominal total: R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), na data base de 13 de junho de 2013;
- b) Atualização monetária: será atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses de vigência do Contrato de Arrendamento, com base na variação nominal do IPCA/IBGE, acumulado no período compreendido entre o mês correspondente ao da assinatura do Contrato de Arrendamento, inclusive, do ano precedente, e o mês correspondente ao imediatamente anterior àquele, inclusive, do ano corrente. Conforme disposto no Contrato de Arrendamento;
- c) Prazo e forma de pagamento: 152 (cento e cinquenta e dois) meses. O valor do arrendamento deverá ser pago mensalmente pelas Devedoras, em moeda corrente nacional, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência, mediante lançamento a crédito em conta corrente. Conforme disposto no Contrato de Arrendamento;
- d) Vencimento final: 06 de março de 2026
- e) Encargos moratórios: multa moratória de 0,5% (meio por cento) e juros de mora à taxa de 1% (um por cento) ao mês, sem prejuízo da atualização monetária pelo IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, com cálculo *pro rata die*, se necessário;
- f) Local de pagamento: Rio de Janeiro - RJ;
- g) Taxa de desconto praticada na aquisição dos Créditos Imobiliários: 5,8473% (cinco inteiros, oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) a.a..

As demais características dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representa, constam dos anexo II ao Termo de Securitização, nos termos do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM nº 414/04.

Informação sobre situações de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários

A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI vinculados ao Termo de Securitização.

Não há previsão de qualquer hipótese de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras. As únicas hipóteses de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários são aquelas previstas no Contrato de Cessão de Créditos, em decorrência de Eventos de Recompra Compulsória ou Eventos de Multa Indenizatória

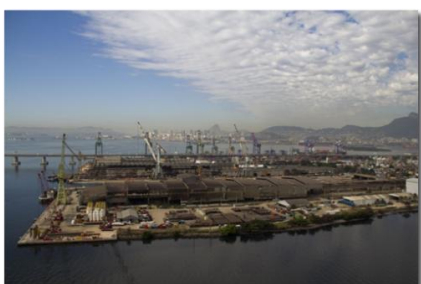
Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários serão devidos inicialmente na proporção de 30% (trinta por cento) pela Petrobras e 70% (setenta por cento) pela PNBV.

Nos termos do Primeiro Aditamento, a responsabilidade da PNBV pelos Créditos Imobiliários será reduzida ao longo do tempo, proporcionalmente à área do Empreendimento que venha a ser desocupada em favor da Petrobras, passando a Petrobras a responder pelo pagamento de tais Créditos Imobiliários. Estima-se que até a data de abril de 2017, a totalidade da área do Empreendimento ocupada pela PNBV já terá sido desocupada em favor da Petrobras, de modo que, nesse momento, a Petrobras passará a ser a responsável pelo pagamento de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários vincendos.

Informações eferentes ao Empreendimento

- **Imóvel:** Estaleiro Inhaúma
- **Tipo:** Estaleiro Naval
- **Localização:** Rua General Gurjão, nº 02, Bairro do Caju, Rio de Janeiro – RJ
- **Status:** Performado



Fonte: Companhia Brasileira de Diques

- Localizado na **Baía de Guanabara**, com calado (profundidade) de 7 metros e inserido na malha urbana da cidade do Rio de Janeiro
- Único estaleiro no Brasil utilizado para a **conversão de navios em FPSOs (Sistema Flutuante de Produção e Estocagem)**, atividade anteriormente realizada apenas no exterior
- Serve como **base de apoio** para balsas de propriedade da Petrobras, além de utilização da área para suporte a diversas operações.

- Arrendado pela **Petrobras** em junho/2010, pelo prazo de 20 anos, por meio da celebração do Contrato de Arrendamento;

- A Petrobras já reconstruiu importantes instalações como, por exemplo, o **dique-seco**;

- **Docagem do navio Petrobras 74 (agosto/2012)**: início das obras de conversão de casco em uma unidade de produção, a primeira conversão de casco dessa natureza a ser feita no Brasil

- **Contrato assinado pela Petrobras (maio/2012), no valor de US\$ 1,7 bilhão**, para conversão de quatro navios do tipo VLCC (Very Large Crude Carrier) nos cascos das futuras plataformas P-74, P-75, P-76 e P-77, a ser realizada no **Estaleiro Inhaúma**

- Possui importância fundamental para a execução de obras navais que a Petrobras necessita para cumprir seu plano de negócios.



Fonte: Companhia Brasileira de Diques

INFORMAÇÕES ESTATÍSTICAS DE INADIMPLENTOS, PERDAS OU PRÉ-PAGAMENTO DE CRÉDITOS DE MESMA NATUREZA DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

O Coordenador Líder verificou os dados de inadimplência referentes às ofertas públicas de certificados de recebíveis imobiliários por ele realizadas, com lastro em contratos de locação e/ou arrendamentos devidos pela Petrobras e por empresas de seu grupo econômico, ofertadas de acordo com os termos da Instrução CVM 400/03. A partir dessas informações, o Coordenador Líder declara, no seu melhor conhecimento, que não houve inadimplência (assim considerada como o não pagamento tempestivo de quaisquer parcelas de juros ou principal devidas pelos emissores dos CRI) em tais operações, tampouco pré-pagamento dos créditos imobiliários lastro das emissões.

PROCEDIMENTOS DE COBRANÇA E PAGAMENTO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

A Emissora, na qualidade de cessionária e credora dos Créditos Imobiliários, será responsável pelo procedimento de cobrança e recebimento dos pagamentos dos Créditos Imobiliários, mensalmente, decorrentes do Contrato de Arrendamento, de acordo com o estabelecido no Contrato de Arrendamento, constante no anexo III deste Prospecto, compreendendo o envio de notificações de inadimplemento e vencimento antecipado, a critério da Emissora, bem como, sempre que necessário, a execução das Garantias.

Nos termos do Contrato de Cessão de Créditos e do Termo de Securitização, o pagamento da totalidade dos Créditos Imobiliários será realizado à Emissora, na Conta Centralizadora ou outra conta corrente a ser indicada oportunamente via notificação escrita pela Emissora.

Caso alguma das datas de vencimento recaia em um dia que não seja útil, o pagamento da parcela poderá ser realizado pelas Devedoras no 1º (primeiro) dia útil subsequente, sem que haja qualquer acréscimo a título de correção monetária, juros ou multa.

Em caso de inadimplemento, que ocorrerá independentemente de qualquer notificação da Emissora nesse sentido, e não pagamento espontâneo da obrigação inadimplida pelas Devedoras, a Emissora procederá à execução das garantias, na ordem que entender seja mais benéfica aos Titulares dos CRI.

O procedimento de execução da garantia definitiva desta Emissão, a Alienação Fiduciária de Solo, está descrito abaixo.

Procedimento de Execução da Alienação Fiduciária de Solo

Decorrida a carência de 30 (trinta) dias a contar da data de ocorrência da mora no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas, conforme previsto no artigo 26, § 2º, da Lei nº 9.514/97, a Emissora poderá, a seu critério e desde que observado o procedimento abaixo previsto, iniciar o procedimento de excussão da Alienação Fiduciária de Solo por meio da intimação da CBD e do Cedente, nos termos dos artigos 26, § 7º, e 27 da Lei nº 9.514/97.

A CBD e o Cedente serão intimados para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias, mediante o pagamento das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, bem como daquelas que vencerem até a data do efetivo pagamento, o que inclui o principal, a atualização monetária, os juros remuneratórios, os encargos moratórios, as multas, as penalidades, os demais encargos e as despesas de intimação.

O simples pagamento do principal, sem a atualização monetária e os demais encargos pactuados, não a exonerará da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais, contratuais e da excussão iniciada.

O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

- a) a intimação será requerida pela Emissora ao Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor total das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas;
- b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária competente, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou por meio do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca competente, ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pelos representantes da CBD e do Cedente, ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à CBD e ao Cedente, conforme o caso, a seus representantes ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se o destinatário da intimação se encontrar em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo de Títulos e Documentos, ou caso não seja encontrado após três diligências consecutivas, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local do Empreendimento.

Purgada a mora, perante os Cartórios de Registro de Imóveis competentes, a Alienação Fiduciária de Solo se restabelecerá, caso ainda existam Obrigações Garantidas. Nesta hipótese, nos 3 (três) dias seguintes, os Oficiais entregarão à Emissora as importâncias recebidas, cabendo também à CBD, conforme o caso, o pagamento das despesas de cobrança e intimação.

O não pagamento, pela CBD ou pelo Cedente, de qualquer valor devido pelas Obrigações Garantidas vencidas e não pagas, depois de devidamente comunicadas nos termos acima, bastará para a configuração da não purgação da mora nos termos mencionados acima.

A não purgação da mora implicará a consolidação da propriedade sobre o domínio útil do solo, com a simultânea resolução do direito real de superfície constituída na forma da Escritura de Superfície, resultando na Emissora detendo a plena propriedade sobre o domínio útil do Empreendimento.

Uma vez consolidada a propriedade sobre o domínio útil do Empreendimento, a Emissora notificará as Devedoras para que se manifestem no prazo de 15 (quinze) dias a respeito do exercício de seu direito de preferência, podendo as Devedoras adquirir o Empreendimento mediante o pagamento (i) antes da realização do primeiro público leilão, do valor de mercado atualizado do Empreendimento, e (ii) antes da realização do segundo leilão, do valor da dívida excutida para fins de quitação das Obrigações Garantidas.

O valor de venda do Empreendimento, alienado fiduciariamente, para fins de leilão, é de R\$ 884.000.000,00 (oitocentos e oitenta e quatro milhões de reais), o qual deverá ser devidamente atualizado pelo mesmo índice dos Créditos Imobiliários, desde a data de assinatura da Alienação Fiduciária de Solo até a data de realização de cada leilão (“Valor de Venda do Empreendimento em Leilão”).

Não havendo o interesse das Devedoras no exercício do direito de preferência acima referido, a Emissora promoverá a realização dos públicos leilões de que trata a Lei nº 9.514/97, de acordo com os procedimentos nela previstos.

6. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

- Informações sobre a Emissora
- Relacionamento entre a Emissora e as instituições envolvidas na operação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

A Emissora é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários, que se caracteriza por ser uma instituição não financeira, constituída sob a forma de sociedade anônima, com registro de companhia aberta, regida pelo disposto em seu Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei das Sociedades por Ações.

Nos termos da Instrução CVM nº 480/09, todas as informações relacionadas à Emissora, incluindo, porém não se limitando, à descrição do Capital Social e Principais Acionistas da Emissora; Administração da Emissora; Informações Financeiras da Emissora; Informações sobre os Títulos e Valores Mobiliários Emitidos pela Emissora; e Operações da Emissora com Partes Relacionadas, encontram-se disponíveis em seu Formulário de Referência, que pode ser obtido por meio do site www.cvm.gov.br.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR LÍDER

Os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos, diretores da RB Capital Holding S.A. (sociedade controladora da Emissora) são detentores da totalidade do capital social da RB Capital DTVM. Os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos, além de sócios e diretores da RB Capital DTVM, também figuram como membros da administração da Emissora e de outras empresas do Grupo RB Capital.

Anteriormente à presente Oferta Pública, a RB Capital DTVM participou da distribuição de diversas séries de CRI emitidas pela Emissora.

A Emissora e/ou empresas de seu grupo econômico poderão, no futuro, contratar a RB Capital DTVM para a prestação de serviços de distribuição de títulos e valores mobiliários de sua emissão e/ou estruturação, bem como para outras operações úteis e/ou necessárias à condução das suas atividades.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR FATOR

Além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Fator manteve e mantém relacionamento comercial com a Emissora e com as demais sociedades integrantes de seu grupo econômico, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e a Emissora e as demais sociedades integrantes de seu grupo econômico poderão, no futuro, contratar o Coordenador Fator para assessorá-las na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O COORDENADOR PINE

Além do relacionamento decorrente da Oferta, a Emissora mantém com o Coordenador Pine relacionamento comercial no curso normal dos negócios. Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Coordenador Pine.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O AGENTE FIDUCIÁRIO E A INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante relacionamento comercial no curso normal dos negócios, sendo que o Agente Fiduciário participa como agente fiduciário de outras séries de CRI da Emissora.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A PETROBRAS

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Emissora mantém com a Petrobras relacionamento comercial no curso normal dos negócios, sendo certo que a Emissora: (i) já emitiu certificados de recebíveis imobiliários lastreados em créditos devidos pela Petrobras; e (ii) poderá contratar no futuro com a Devedora ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-la na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Petrobras.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E O CEDENTE

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Emissora e seu grupo econômico e o Cedente.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A CBD

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Emissora e seu grupo econômico e a CBD e seu grupo econômico.

RELACIONAMENTO ENTRE A EMISSORA E A PNBV

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Emissora e seu grupo econômico e a PNBV.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. INFORMAÇÕES SOBRE AS DEVEDORAS

- Histórico e características da Petrobras
- Relacionamento entre a Petrobras e as instituições envolvidas na operação
- Histórico e características da PNBV
- Operações da PNBV vinculadas à Oferta Pública
- Relacionamento entre a PNBV e as instituições envolvidas na operação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS DA PETROBRAS

A Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras é uma sociedade de economia mista constituída nos termos da Lei nº 2.004, de 3 de outubro de 1953, com vigência a partir de 3 de outubro de 1953, e hoje revogada pela Lei nº 9.478, de 07 de agosto de 1997. As sociedades de economia mista são sociedades anônimas que têm sua criação autorizada por lei especial, cuja maioria do capital com direito de voto deve ser detida pela União, por um Estado, pelo Distrito Federal ou por um Município. A Petrobras é controlada pela União Federal. Contudo, suas ações ordinárias e preferenciais são negociadas em bolsa de valores, tanto no Brasil quanto no exterior. A sede da Petrobras está situada na Avenida República do Chile, 65, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

A Petrobras iniciou suas operações no Brasil em 1954, como uma empresa 100% (cem por cento) estatal responsável por todas as atividades do setor de petróleo e gás no Brasil. Desde o início de suas operações e até 1995, a Petrobras detinha o monopólio estatal da produção, refino, distribuição da totalidade de petróleo bruto e gás no Brasil. Em 9 de novembro de 1995, a Constituição da República Federativa do Brasil foi modificada, pela Emenda Constitucional nº 9, para autorizar o Governo Federal a contratar empresas públicas ou privadas para exploração e comercialização de petróleo e gás natural no Brasil. Esta modificação pôs fim ao monopólio detido pela Petrobras.

A indústria de petróleo bruto e gás natural no Brasil experimentou reformas significativas desde a promulgação da Lei nº 9.478, ou Lei de Petróleo, em 7 de agosto de 1997, a qual estabeleceu a concorrência nos mercados brasileiros de petróleo bruto, produtos derivados de petróleo e gás natural a fim de beneficiar os usuários finais. A Lei do Petróleo também criou uma agência regulatória independente, a ANP, para regular a indústria do petróleo, gás natural e combustíveis renováveis no Brasil e criar um ambiente competitivo. Com vigência a partir de 2 de janeiro de 2002, o Brasil desregulamentou os preços do petróleo, derivados de petróleo e gás natural. A transformação gradativa da indústria de petróleo e gás desde 1997 resultou em uma participação maior de empresas internacionais no Brasil em todos os segmentos de negócios da Petrobras, tanto na condição de concorrentes como de sócios.

Os segmentos operacionais da Petrobras são divididos da seguinte forma:

- (i) Exploração e Produção - O segmento de exploração e produção abrange as atividades de exploração, desenvolvimento da produção e produção de petróleo, líquido de gás natural (LGN) e gás natural no Brasil, objetivando atender, prioritariamente, as refinarias do país e, ainda, comercializando nos mercados interno e externo o excedente de petróleo, bem como derivados produzidos em suas plantas de processamento de gás natural.
- (ii) Abastecimento - O segmento de abastecimento contempla as atividades de refino, logística, transporte e comercialização de derivados e petróleo, exportação de etanol, extração e processamento de xisto, além das participações em empresas do setor petroquímico no Brasil.
- (iii) Distribuição - O segmento de distribuição é responsável pela distribuição de derivados de petróleo, etanol e gás natural veicular no Brasil, representada pelas operações da Petrobras Distribuidora S.A., uma controlada da Petrobras.
- (iv) Gás e Energia - O segmento de gás e energia abrange as atividades de transporte e comercialização do gás natural produzido no país ou importado, de transporte e comercialização de GNL, de geração e comercialização de energia elétrica, assim como as participações societárias em transportadoras e distribuidoras de gás natural e em termoelétricas no Brasil, além de ser responsável pelos negócios com fertilizantes (migração do negócio Fertilizantes, da área de Abastecimento, para área de Gás e Energia, conforme decisão do Conselho de Administração em 21 de setembro de 2009).

- (v) Internacional - O segmento internacional abrange as atividades de exploração e produção de petróleo e gás, de abastecimento, de gás e energia e de distribuição, realizadas no exterior, em diversos países das Américas, África, Europa e Ásia.
- (vi) Corporativo e Outros - O segmento corporativo inclui aquelas atividades que não podem ser atribuídos às demais áreas, notadamente aqueles vinculados à gestão financeira corporativa, o overhead relativo à administração central e outras despesas, inclusive as atuariais referentes aos planos de pensão e de saúde destinados aos aposentados e beneficiários. Estão também contemplados nesse grupo os negócios com biocombustíveis, representados, principalmente, pelas operações da Petrobras Biocombustíveis.

Tomando-se por base suas receitas consolidadas no ano de 2012, a Petrobras é considerada a maior empresa brasileira e uma das maiores empresas do setor de petróleo e gás da América Latina. Em 2012, a Receita de Vendas consolidada da Petrobras atingiu R\$ 281,379 bilhões, enquanto que o Lucro Operacional ficou em R\$ 32,397 bilhões. O lucro líquido em 2012 foi de R\$ 21,182 bilhões.

Regime Jurídico da Petrobras

A Petrobras é uma sociedade de economia mista. Sociedades de economia mista são sociedades que têm a criação autorizada por lei especial e cuja maioria do capital votante é detida pelo Governo Federal, Estadual, do Distrito Federal ou Municipal. A Petrobras é controlada pelo Governo Federal. A sede da Petrobras está situada na cidade do Rio de Janeiro.

Nos termos da Constituição da República Federativa do Brasil, a Petrobras sujeita-se ao regime jurídico próprio das empresas privadas, inclusive quanto aos direitos e obrigações civis, comerciais, trabalhistas e tributários. A cada exercício social, a Petrobras é obrigada a apresentar ao Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão e ao Ministério de Minas e Energia um orçamento para o exercício social seguinte. Depois de analisado por esses Ministérios, o orçamento é submetido ao Congresso Nacional para aprovação. Como consequência desse processo, o total dos investimentos operacionais da Petrobras é regulado durante cada exercício social, embora a destinação específica dos recursos seja definida pela Petrobras.

Os objetivos e planejamentos estratégicos da Petrobras estão sujeitos à supervisão do Ministério do Planejamento, Orçamento e Administração. Suas atividades estão também sujeitas à regulação, dentre outros, do Ministério da Fazenda e do Ministério de Minas e Energia. Adicionalmente, a Petrobras está sujeita à atividade regulatória da CVM, uma vez que suas ações ordinárias e preferenciais são negociadas em bolsa de valores.

Objeto Social

A Petrobras tem como objeto a pesquisa, a lavra, a refinação, o processamento, o comércio e o transporte de petróleo proveniente de poço, de xisto ou de outras rochas, de seus derivados, de gás natural e de outros hidrocarbonetos fluidos, além das atividades vinculadas à energia, podendo promover a pesquisa, o desenvolvimento, a produção, o transporte, a distribuição e a comercialização de todas as formas de energia, bem como quaisquer outras atividades correlatas ou afins.

Informações financeiras selecionadas da Petrobras

Highlights Financeiros

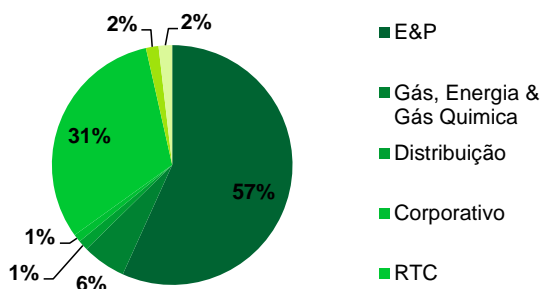
R\$ MM	2012	2011	2010
Faturamento	281.379	244.176	211.842
Margem Bruta	25%	32%	36%
Margem Líquida	8%	14%	17%
Margem EBITDA	19%	25%	28%
Dívida Líquida	147.817	103.022	61.006
Dívida Líquida/EBITDA	2,77	1,66	1,03

Dentre os fatores que justificam a queda no resultado da companhia em 2012, estão os seguintes:

- Efeito da depreciação cambial;
- Maior participação de derivados importados no volume de vendas;
- Aumento das despesas operacionais com maiores baixas de poços secos/subcomerciais

Fonte: Petrobras - Relatório de Atividades 2012

Plano de Negócios 2012-2016



- Plano de Negócios 2012-2016 aprovado, com investimentos totalizando US\$ 236,5 bilhões (R\$ 416,5 bilhões), uma média de US\$ 47,3 bilhões por ano.
- Tem por fundamento a gestão integrada do portfólio de projetos da companhia enfatizando:
 - a) A recuperação da curva de produção de óleo e gás natural;
 - b) Prioridade para os projetos de exploração e produção de óleo e gás natural no Brasil;
 - c) Foco no atendimento e perfeito alinhamento das metas físicas e financeiras de cada projeto;
 - d) Desenvolvimento dos negócios da empresa com indicadores financeiros sólidos.

PETROBRAS NETHERLANDS BV - PNBV

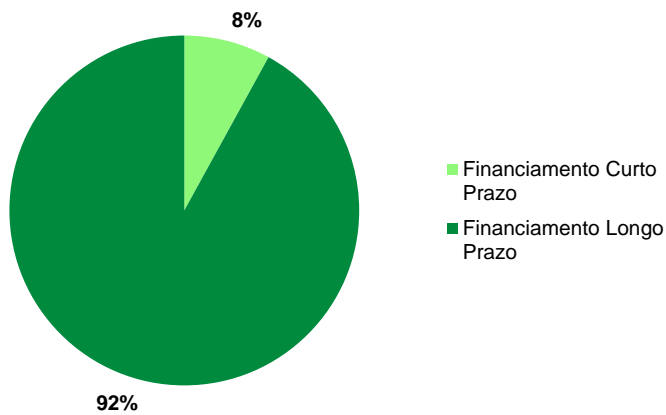
- Subsidiária integral da Petrobras com sede na Holanda, a qual controla diversas atividades internacionais da Petrobras;

- A presença da Petrobras na Holanda é considerada estratégica pois o país concentra escritórios de diversos bancos e outras instituições financeiras, além de ser um importante centro para relações internacionais, e próxima ao maior porto da Europa, em Rotterdam;
- Opera primordialmente em atividades de compra, venda, *leasing*, aluguel de materiais e equipamentos nas áreas de energia e petróleo, plataformas de perfuração e produção, navios petroleiros, barcos de apoio, etc.

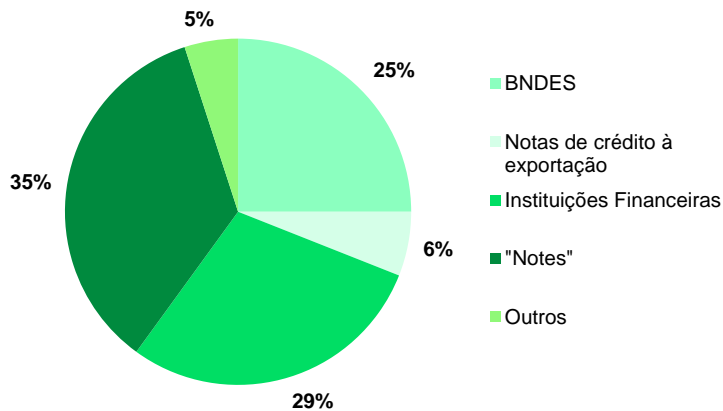
Fonte: Petrobras

Perfil de Endividamento

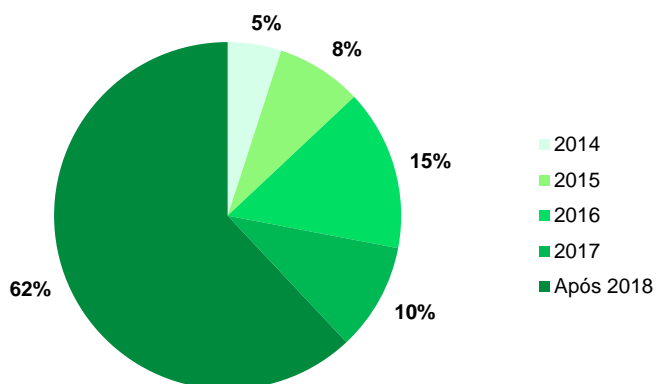
Por Prazo:



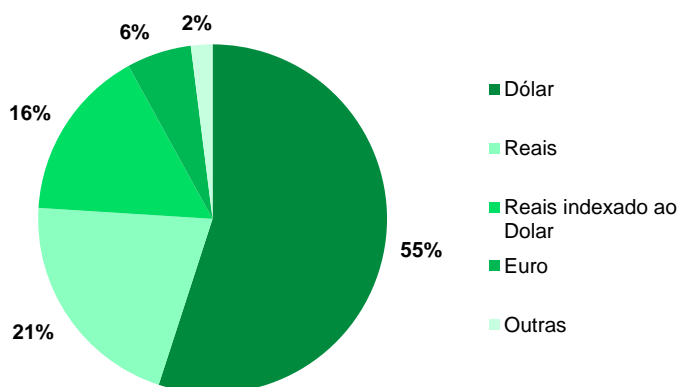
Por Categoria:



Por Vencimento:



Por Moeda:



Fonte: Petrobras - Relatório de Atividades 2012

Incorporação por Referência das Informações da Petrobras

Estão incorporadas a este Prospecto, por referência, como se aqui estivessem transcritas:

- (i) o Formulário de Referência relativo ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2012;
- (ii) o Fato Relevante “Plano de Negócios 2011-2015” divulgado pela Petrobras em 22 de julho de 2011;
- (iii) as Demonstrações Financeiras da Petrobras relativas ao exercício encerrado em 31 de dezembro de 2012;
- (iv) as Demonstrações Financeiras Padronizadas (DFP) da Petrobras relativas aos exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010, de 2011 e de 2012, as quais contêm a análise e os comentários da administração da Petrobras em relação a esses exercícios sociais; e
- (v) os Formulários de Informações Trimestrais (ITR) da Petrobras relativos aos trimestres encerrados em 31 de março de 2011, de 2012 e de 2013.

Essas informações encontram-se disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores (websites):

(i) www.petrobras.com.br;

(ii) www.bmfbovespa.com.br; e

(iii) www.cvm.gov.br.

Informações a respeito da natureza da concentração dos créditos cedidos podem ser encontradas na Seção “Características da Oferta Pública - Informações Relativas à Oferta Pública - Características da Oferta Pública e dos CRI” deste Prospecto.

Informações a respeito das disposições contratuais relevantes aos créditos cedidos podem ser encontradas na Seção “Características da Oferta Pública - Informações Relativas à Oferta Pública - Características da Oferta Pública e dos CRI” deste Prospecto.

É recomendável que os investidores leiam essas informações antes de tomar qualquer decisão de investir nos CRI.

OPERAÇÕES DA PETROBRAS VINCULADAS À OFERTA PÚBLICA

Não há operações da Petrobras vinculadas à Oferta Pública, conforme definido pelo Código ANBIMA.

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E O COORDENADOR LÍDER

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Petrobras e seu grupo econômico e o Coordenador Líder, exceto por outras emissões de certificados de recebíveis imobiliários distribuídas pelo Coordenador Líder e lastreada em créditos devidos pela Petrobras.

Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Petrobras.

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E O COORDENADOR FATOR

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Petrobras e seu grupo econômico e o Coordenador Contratado Fator.

Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Contratado e a Petrobras.

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E O COORDENADOR PINE

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Petrobras e seu grupo econômico e o Coordenador Pine.

Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Pine Investimentos e a Petrobras.

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além dos serviços relacionados com a Oferta, o Agente Fiduciário mantém com a Petrobras relacionamento comercial no curso normal dos negócios, atuando como agente fiduciário de outras emissões de valores mobiliários em que a Petrobras participa, de forma direta ou indireta.

Não há qualquer vínculo societário entre a Petrobras e o Agente Fiduciário.

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E O CEDENTE

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a Petrobras e seu grupo econômico e o Cedente.

Não há qualquer vínculo societário entre a Petrobras e o Cedente.

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E A CBD

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a Petrobras mantém com a CBD relacionamento comercial no curso normal dos negócios.

Não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Petrobras.

RELACIONAMENTO ENTRE A PETROBRAS E A PNBV

A PNBV é empresa integrante do conglomerado econômico da Petrobras, atuante em operações de compra, venda, *leasing*, aluguel e afretamento de atividades relacionadas à exploração de gás, óleo, ou produtos deles derivados.

HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS DA PNBV

A PNBV é uma subsidiária integral da Petrobras com sede na Holanda, a qual controla diversas atividades internacionais da Petrobras.

A presença da Petrobras na Holanda é considerada estratégica, pois o país concentra escritórios de diversos bancos e outras instituições financeiras, além de ser um importante centro para relações internacionais, e próxima ao maior porto da Europa, em Rotterdam.

A PNBV opera primordialmente em atividades de compra, venda, *leasing*, aluguel de materiais e equipamentos nas áreas de energia e petróleo, plataformas de perfuração e produção, navios petroleiros, barcos de apoio, etc, especialmente ligadas ao Regime Aduaneiro Especial de Exportação e Importação de bens destinados à exploração e à produção de petróleo e gás natural (Repetro). afretamento de plataformas e navios à Petrobras, obtenção de financiamentos e empréstimos e outras atividades financeiras relacionadas as atividades citadas.

OPERAÇÕES DA PNBV VINCULADAS À OFERTA PÚBLICA

Não há operações da PNBV vinculadas à Oferta Pública, conforme definido pelo Código ANBIMA.

RELACIONAMENTO ENTRE A PNBV E AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

RELACIONAMENTO ENTRE A PNBV E O COORDENADOR LÍDER

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a PNBV e o Coordenador Líder e seu grupo econômico.

RELACIONAMENTO ENTRE A PNBV E O COORDENADOR FATOR

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a PNBV e seu grupo econômico e o Coordenador Fator.

Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Fator e a PNBV.

RELACIONAMENTO ENTRE A PNBV E O COORDENADOR PINE INVESTIMENTOS

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a PNBV e seu grupo econômico e o Coordenador Pine Investimentos.

Não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Pine Investimentos e a PNBV.

RELACIONAMENTO ENTRE A PNBV E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a PNBV e o Agente Fiduciário.

RELACIONAMENTO ENTRE A PNBV E O CEDENTE

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a PNBV e seu grupo econômico e o Cedente.

RELACIONAMENTO ENTRE A PNBV E A CBD

Além dos serviços relacionados com a Oferta, a PNBV mantém com a CBD relacionamento comercial no curso normal dos negócios.

Não há qualquer vínculo societário entre a PNBV e a CBD.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. INFORMAÇÕES SOBRE O CEDENTE

- Histórico e características do Cedente
- Operações do Cedente vinculadas à Oferta Pública
- Relacionamento entre o Cedente e as instituições envolvidas na operação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS DO CEDENTE

O Cedente foi constituído por sua instituição administradora por meio do “Instrumento Particular de Constituição do GDC Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, formalizado em 20 de abril de 2012 e registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 897.111, em 20 de abril de 2012. A versão atualmente em vigor do regulamento do Cedente, incluindo a alteração do nome do Cedente para a denominação atual, foram aprovadas por meio do “Instrumento Particular de Primeira Alteração ao Regulamento do GDC Partners Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, celebrado em 17 de setembro de 2012 e registrado no 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, sob o nº 914.106, em 18 de setembro de 2012.

O Cedente tem prazo de duração indeterminado e tem por objeto (i) adquirir e explorar economicamente o direito de superfície sobre o domínio útil do imóvel foreiro à União, comumente denominado “Estaleiro Inhaúma”, situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, nº 02, Bairro do Caju, e ainda, (ii) realizar investimentos em ativos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a títulos públicos ou fundos de investimento que invistam prioritariamente em títulos públicos com liquidez compatível com as necessidades do Cedente, ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pelas agências Fitch, Moody’s ou S&P, equivalente a, no mínimo, investment grade, observados os termos e condições do Regulamento, da legislação e regulamentação vigentes.

As cotas de emissão do Cedente são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos nos termos do artigo 109 da Instrução da CVM 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.

OPERAÇÕES DO CEDENTE VINCULADAS À OFERTA PÚBLICA

Não há operações do Cedente vinculadas à Oferta Pública, conforme definido pelo Código ANBIMA.

RELACIONAMENTO ENTRE O CEDENTE AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

RELACIONAMENTO ENTRE O CEDENTE E O COORDENADOR LÍDER

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre o Cedente e o Coordenador Líder e seu grupo econômico.

RELACIONAMENTO ENTRE O CEDENTE E O COORDENADOR FATOR

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre o Cedente e o Coordenador Fator e seu grupo econômico.

RELACIONAMENTO ENTRE O CEDENTE E O COORDENADOR PINE INVESTIMENTOS

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre o Cedente e seu grupo econômico e o Coordenador Pine Investimentos.

RELACIONAMENTO ENTRE O CEDENTE E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre o Cedente e o Agente Fiduciário e seu grupo econômico.

RELACIONAMENTO ENTRE O CEDENTE E A CBD

Na data da presente Oferta, a CBD é a titular de 100% (cem por cento) das cotas de emissão do Cedente.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. INFORMAÇÕES SOBRE A CBD

- Histórico e características da CBD
- Operações da CBD vinculadas à Oferta Pública
- Relacionamento entre a CBD e as instituições envolvidas na operação

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

HISTÓRICO E CARACTERÍSTICAS DA CBD

A Companhia Brasileira de Diques - CBD foi criada em 14 de agosto de 1998, e atua na exploração comercial de diques (secos ou flutuantes) e equipamentos, acessórios e seus periféricos, para exercício de atividades de construção, reparação, reconstrução, conversão e manutenção de navios, embarcações, plataformas e demais equipamentos flutuantes em geral.

Possui como subsidiária integral a Brazilian Intermodal Complex - BRICLOG, empresa que desde 2004 desenvolve atividades relacionadas ao apoio portuário, direcionada ao segmento de exploração de petróleo e gás, no qual oferece suporte completo às unidades marítimas que movimentam cargas diversas para plataformas e sondas de perfuração, posicionados ao sul da Bacia de Campos e ao norte da Bacia de Santos.

Algumas operações realizadas na base de apoio da BRICLOG:

- Atracações de barcos offshore de até 150 metros de comprimento;
- Embarque e desembarque de cargas diversas;
- Movimentação com equipamentos;
- Abastecimento de granéis; e
- Lançamento de barreiras de contenção e logística de carga de projetos.

OPERAÇÕES DA CBD VINCULADAS À OFERTA PÚBLICA

Não há operações da CBD vinculadas à Oferta Pública, conforme definido pelo Código ANBIMA.

RELACIONAMENTO ENTRE A CBD E AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

RELACIONAMENTO ENTRE A CBD E O COORDENADOR LÍDER

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a CBD e seu grupo econômico e o Coordenador Líder e seu grupo econômico.

RELACIONAMENTO ENTRE A CBD E O COORDENADOR FATOR

O capital social da CBD é de R\$ 1.650.549,30 (um milhão, seiscentos e cinquenta mil, quatrocentos e quarenta e nove reais e trinta centavos), dividido em 577.712 (quinhentas e setenta e sete mil setecentas e doze) ações ordinárias, todas nominativas, totalmente subscritas e integralizadas. A CBD possui estrutura societária conforme descrita abaixo:

ACIONISTA	Ações - ON	Participação %
Inepar S.A. - Indústria e Construções	288.856	50,0%
Active International Investments LTD	216.642	37,5%
Partbank Consultoria Financeira e Administração de Bens e Participações Ltda.	54.882	9,50%
Venilton Tadini	8.666	1,5%
Carlos Hitoshi Fuda Castro	5.777	1,0%
Manoel Horacio Francisco da Silva	2.889	0,5%
TOTAIS	577.712	100%

Os acionistas da CBD, os Srs. Venilton Tadini e Carlos Hitoshi Fuda Castro são membros da Diretoria do Coordenador Fator, ocupando os cargos de Presidente e Vice-Presidente Comercial, respectivamente, e com mandato até agosto de 2014. Por outro lado, Manoel Horacio Francisco da Silva e Walter Appel são membros do Conselho de Administração do Coordenador Fator.

A Fator Holding Financeira S.A. é única acionista do Coordenador Fator, detendo diretamente 100% (cem por cento) das ações. Sua composição acionária está estruturada da seguinte forma:

ACIONISTA	Ações	Participação %
Fator Empreendimentos e Participações Ltda.	100.802.170	88,15%
Venilton Tadini	1.143.530	1,00%
Walter Appel	571.765	0,50%
Tesouraria	11.835.535	10,35%
TOTAIS	114.353.000	100%

Ainda, o Sr. Manoel Horacio Francisco da Silva é detentor de 6,29% (seis vírgula vinte e nove por cento) das ações da Fator Empreendimentos e Participações Ltda., detendo, portanto, participação indireta no capital social do Coordenador Fator.

A Fator Empreendimentos e Participações Ltda., por sua vez, é detentora direta de 100% (cem por cento) das ações da Active International Investments Ltd., igualmente acionista da CBD, cujo corpo diretivo incluem-se os Srs. Walter Appel e Manoel Horacio Francisco da Silva, este também responsável pelas operações referente à Active International Investments Ltd.

RELACIONAMENTO ENTRE A CBD E O COORDENADOR PINE INVESTIMENTOS

O Coordenador Pine Investimentos atuou como coordenador líder da distribuição pública com esforços restritos de colocação da 2ª emissão de debêntures simples, não conversíveis em ações, com garantia real, da CBD, com volume de emissão de R\$ 242.000.000,00 (duzentos e quarenta e dois milhões de reais), composta por 10 (dez) séries, com vencimentos nos anos de 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 e 2022, sempre no dia 10 de janeiro.

Outras operações realizadas entre as partes são (i) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0386/10, emitida em 30 de setembro de 2010, conforme posteriormente alterada, com vencimento em 02 de outubro 2013, valor de emissão de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) e saldo devedor atualizado, na data-base de 04 de julho de 2013, de R\$ 28.039.692,50 (vinte e oito milhões, trinta e nove mil, seiscentos e noventa e dois reais e cinquenta centavos); (ii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0105/11, emitida em 11 de abril de 2011, conforme posteriormente alterada, com vencimento em 02 de outubro 2013, valor de emissão de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e saldo devedor atualizado, na data-base de 04 de julho de 2013, de R\$ 9.346.564,17 (nove milhões, trezentos e quarenta e seis mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e dezessete centavos); (iii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0072/12, emitida em 30 de março de 2012, conforme posteriormente alterada, com vencimento em 02 de outubro 2013, valor de emissão de R\$ 1.400.000,00 (um milhão e quatrocentos mil reais) e saldo devedor atualizado, na data-base de 04 de julho de 2013, de R\$ 1.308.518,98 (um milhão, trezentos e oito mil, quinhentos e dezoito reais e noventa e oito centavos); (iv) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0275/12, emitida em 31 de outubro de 2012, com vencimento em 31 de outubro 2013, valor de emissão de R\$ 914.000,00 (novecentos e quatorze mil reais) e saldo devedor atualizado, na data-base de -04 de julho de 2013, de R\$ 854.275,96 (oitocentos e cinquenta e quatro mil, duzentos e setenta e cinco reais e noventa e seis centavos); e (v) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0034/13, emitida em 19 de fevereiro de 2013, com vencimento em 19 de agosto 2013, valor de emissão de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e saldo devedor atualizado, na data-base de 04 de julho de 2013, de R\$ 9.346.564,17 (nove milhões, trezentos e quarenta e seis mil, quinhentos e sessenta e quatro reais e dezessete centavos).

RELACIONAMENTO ENTRE A CBD E O AGENTE FIDUCIÁRIO

Além do relacionamento decorrente da Oferta, não há qualquer relacionamento entre a CBD e seu grupo econômico e o Agente Fiduciário e seu grupo econômico.

10. O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

- O setor de securitização imobiliário no Brasil

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIO NO BRASIL

A securitização de recebíveis imobiliários no Brasil tem se desenvolvido nos últimos anos, tanto em termos de volume, quanto em comparação com outros instrumentos de dívida há muito consolidados no mercado de valores mobiliários. Esse crescimento pode ser explicado pela diversificação de financiamento do setor imobiliário, aliado ao fato de ser uma opção atrativa de investimento. As tabelas a seguir demonstram o referido crescimento, indicando número de emissões públicas e volumes nos anos de 2012, 2011, 2010, 2009 e 2008, e até 08 de maio de 2013.

Até 08/05/2013		2012		2011		2010		2009		2008	
Volume (R\$ milhão)	Volume (R\$ milhão)	Emissões	Volume (R\$ milhão)	Emissões	Volume (R\$ milhão)	Emissões	Volume (R\$ milhão)	Emissões	Volume (R\$ milhão)	Emissões	Volume (R\$ milhão)
3	89,9	31	3.353	69	3.964,5	62	2.278,6	54	2.277,8	72	4.809,8
					9		0		7		1

Fonte: CVM (www.cvm.gov.br)

Histórico

A securitização de recebíveis teve sua origem nos Estados Unidos em 1970, quando as agências governamentais ligadas ao crédito hipotecário promoveram o desenvolvimento do mercado de títulos lastreados em hipotecas. Nessa época, os profissionais que atuavam no mercado definiam a securitização como “a prática de estruturar e vender investimentos negociáveis de forma que seja distribuído amplamente entre diversos investidores um risco que normalmente seria absorvido por um só credor”.

O mercado de securitização iniciou-se com a venda de empréstimos hipotecários reunidos na forma de pool e garantidos pelo governo. A partir desta experiência, as instituições financeiras perceberam as vantagens desta nova técnica financeira, que visava o lastreamento de operações de emissões públicas de endividamento com recebíveis comerciais.

No Brasil, seu surgimento se deu em um momento histórico peculiar. Durante a década de 90 as privatizações e a desestatização da economia, aliadas a uma maior solidez na regulamentação, fizeram com que a negociação de crédito e o gerenciamento de investimentos próprios ficassem mais voláteis, em razão da velocidade e da complexidade desse novo cenário. Dessa forma, tornou-se necessária uma reformulação na estrutura societária brasileira e uma profissionalização do mercado de capitais, que passou a exigir títulos mais seguros e garantias mais sólidas nos moldes internacionais. Como consequência, o foco para a análise da classificação de riscos passou a ser a segregação de ativos.

Apesar de as primeiras operações terem sido realizadas a partir da década de 90, foi no ano de 1997 que diversas companhias utilizaram-se da securitização como parte de sua estratégia de financiamento.

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário fixou pela primeira vez no Brasil as regras e características de uma operação de securitização.

Ação Governamental e Regulamentação da Securitização Imobiliária

A securitização consiste na cessão de um conjunto de créditos a uma empresa constituída com o propósito específico de adquiri-los e emitir valores mobiliários no mercado para, com o produto da colocação, efetuar o pagamento da cessão ao seu proprietário original.

Securitização de Créditos Imobiliários

Nos termos da Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário, securitização de créditos imobiliários é a “operação pela qual tais créditos são expressamente vinculados à emissão de uma série de títulos de crédito, mediante termo de securitização de créditos, lavrado por uma companhia securitizadora”.

A securitização de créditos imobiliários é uma operação que atende, fundamentalmente, do ponto de vista do originador do crédito imobiliário, ao objetivo de obtenção de uma fonte alternativa de recursos, podendo oferecer vantagens mediante a redução da taxa de juros na tomada de empréstimos no mercado financeiro, e gerando fluxo de caixa.

Créditos Imobiliários

Os certificados de recebíveis imobiliários têm como lastro créditos imobiliários. Para que determinados créditos possam servir de lastro para uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários, devem decorrer, necessariamente, da exploração de qualquer tipo de atividade relacionada a imóveis.

Companhia Securitizadora

A securitização é efetuada por meio de companhias securitizadoras de créditos imobiliários, instituições não financeiras, constituídas sob a forma de sociedades por ações, que têm como objeto a aquisição e securitização dos créditos e a emissão e colocação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado.

Adicionalmente, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário autoriza a emissão de outros valores mobiliários e a prestação de serviços compatíveis com suas atividades. Assim, conclui-se que as companhias securitizadoras não estão limitadas à securitização, sendo-lhes facultada a realização de outras atividades compatíveis com seus objetos.

Apesar da securitizadora não ser instituição financeira, a Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário facultou ao Conselho Monetário Nacional estabelecer regras para seu funcionamento.

Para que uma companhia securitizadora possa emitir valores mobiliários para distribuição pública é necessário requerer o registro de companhia aberta à CVM, conforme prevê o artigo 21 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários devendo, para tanto, seguir os procedimentos descritos na Instrução CVM nº 414/04.

Regime Fiduciário

A Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário contemplou a faculdade de adotar-se um mecanismo de segregação patrimonial para garantia do investidor que venha a adquirir os certificados de recebíveis imobiliários emitidos pela companhia securitizadora. Este mecanismo é denominado regime fiduciário.

O regime fiduciário é uma espécie de garantia que consiste na formação, por instrumento contratual, de Patrimônio Separado, o qual: (i) não está sujeito a qualquer ação ou execução pelos credores da companhia securitizadora por mais privilegiados que sejam, mesmo em caso de insolvência; (ii) não pode ser objeto de garantia de operações da companhia securitizadora; e (iii) é destinado exclusivamente ao pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários. Em decorrência da afetação desse patrimônio, os titulares dos certificados de recebíveis imobiliários são beneficiados na medida em que o risco de crédito do pagamento será, em regra, o risco dos devedores dos recebíveis imobiliários, e não o da companhia securitizadora. O regime fiduciário sofreu limitações por força da MP 2.158-35, conforme abaixo explicado.

O patrimônio segregado terá autonomia em relação ao patrimônio geral da companhia securitizadora, bem como outros patrimônios de afetação criados por essa companhia, e servirá exclusivamente (ressalvada a aplicação da MP 2.158-35) para pagamento dos respectivos certificados de recebíveis imobiliários emitidos e satisfação das demais obrigações inerentes a tais títulos.

Instituído o regime fiduciário, caberá à companhia securitizadora administrar cada patrimônio separado, manter registros contábeis independentes em relação a cada um deles e elaborar e publicar as respectivas demonstrações financeiras. Não obstante, a companhia securitizadora responderá com seu patrimônio pelos prejuízos que causar por descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do patrimônio separado.

O regime fiduciário é instituído por meio da declaração unilateral da companhia securitizadora no respectivo termo de securitização.

MP 2.158 - 35

O Governo Federal inverteu a política de segregação de riscos inerente ao regime fiduciário, por meio da edição da MP 2.158 - 35, atualmente em vigor.

A MP 2.158-35, em seu artigo 76, dispõe que a afetação ou separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica, não produz efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, especialmente com relação às garantias e privilégios atribuídos. Isso significa que os bens e as rendas dos patrimônios de afetação de qualquer natureza, o que inclui o patrimônio criado por meio do regime fiduciário, passam a responder por dívidas da companhia securitizadora de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, estranhas aos certificados de recebíveis imobiliários a que estão vinculados os créditos imobiliários sujeitos ao regime fiduciário.

Assim, as rendas provenientes dos Créditos Imobiliários submetidos ao regime fiduciário responderão pelas dívidas fiscais, previdenciárias e trabalhistas inerentes ao patrimônio geral da Emissora.

Certificados de Recebíveis Imobiliários

O certificado de recebível imobiliário é um título de crédito nominativo, de livre negociação, lastreado em créditos imobiliários e constitui promessa de pagamento em dinheiro.

Trata-se de um título de crédito que se mostra apropriado ao financiamento de longo prazo, visto que de um lado, compatibiliza-se com as características das aplicações do mercado imobiliário, estando vinculado às condições dos financiamentos contratados com os tomadores, e, de outro lado, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade próprias do mercado de valores mobiliários e a segurança necessária para garantir os interesses do público investidor.

É considerado um valor mobiliário, para efeitos do artigo 2º, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução nº 2.517, de 29 de junho de 1998 do Conselho Monetário Nacional. Somente podem ser emitidos por companhias securitizadoras e seu registro e negociação são realizados por meio dos sistemas centralizados de custódia e liquidação financeira de títulos privados.

Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de CRI era regulada pela Instrução CVM nº 284, de 24 de julho de 1998, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de CRI cujo valor nominal fosse igual ou superior a R\$ 300.000,00.

Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414/04, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os CRI. A Instrução CVM nº 414/04 revogou a Instrução CVM nº 284, passando a regular a oferta pública de distribuição de certificados de recebíveis imobiliários e o registro de companhia aberta das companhias securitizadoras. De acordo com a Instrução CVM nº 414/04, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Posteriormente, nos dias 11 e 19 de dezembro de 2006, a CVM editou as Instruções CVM nº 443 e nº 446, respectivamente, que modificaram a Instrução CVM nº 414/04 e entraram em vigor 90 dias após suas respectivas publicações.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414/04 acerca da oferta pública, já consideradas as alterações promovidas pelas instruções acima referidas, destacam-se as seguintes:

- os créditos imobiliários que lastreiam os certificados de recebíveis imobiliários são limitados a 20% por devedor ou coobrigado, que poderá ser excedido caso o devedor ou coobrigado (i) tenha registro de companhia aberta ou seja instituição financeira ou equiparada, ou (ii) seja sociedade empresária com informações financeiras do exercício social imediatamente anterior à data de emissão do certificado de recebível imobiliário elaboradas de acordo com a Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM. Na hipótese (ii), poderá ser dispensada a apresentação das informações financeiras se os certificados de recebíveis imobiliários forem objeto de colocação para sociedades integrantes do mesmo grupo econômico (vedada, nesse caso, a negociação no mercado secundário) ou se os certificados de recebíveis imobiliários forem de valor nominal unitário igual ou superior a R\$ 1 milhão e se destinem a, no máximo, 20 investidores.
- é dispensada a participação de instituições intermediárias integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários a que se refere o artigo 15 da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, desde que: (i) o valor da oferta seja inferior a R\$ 30 milhões; ou (ii) os certificados de recebíveis imobiliários: (a) tenham como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores e acionistas controladores, sendo vedada a negociação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário, ou (b) possuam valor nominal unitário igual ou superior a R\$1 milhão e a oferta seja destinada à subscrição por não mais que 20 investidores.
- nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R\$ 300.000,00, exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (i) estejam sob regime fiduciário; e (ii) sejam originados de imóveis com “habite-se” concedido pelo órgão administrativo competente ou da aquisição ou da promessa de aquisição de unidades imobiliárias vinculadas a incorporações objeto de financiamento, desde que integrantes de patrimônio de afetação, constituído de acordo com o disposto nos arts. 31-A e 31-B da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964;
- é facultada a obtenção do registro provisório para a distribuição dos certificados de recebíveis imobiliários se o seu valor nominal unitário for igual ou superior a R\$ 300.000,00, mediante apresentação à CVM de formulário específico e do prospecto preliminar. Porém, caso o pedido de registro definitivo não seja formulado até o 30º dia do mês subsequente ao da concessão do registro provisório, este último será automaticamente cancelado;
- o registro definitivo será cancelado se a companhia não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, nos termos do artigo 7º, §5º da Instrução CVM nº 414/04; e

- é facultado o desdobramento dos certificados de recebíveis imobiliários 18 meses após a data do encerramento da oferta, de modo que o valor nominal unitário do CRI passe a ser inferior a R\$ 300.000,00, desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414/04.

Termo de Securitização de Créditos

A emissão dos certificados de recebíveis imobiliários é realizada por meio de termo de securitização de créditos que vincula os respectivos créditos imobiliários à série de títulos emitidos pela securitizadora. O termo de securitização é firmado pela securitizadora e deve conter todas as características dos créditos, incluindo a identificação do devedor, o valor nominal do certificado de recebível imobiliário, o imóvel a que os créditos estejam vinculados, espécie de garantia, se for o caso, dentre outras.

Para os créditos imobiliários que sejam objeto de regime fiduciário, o termo de securitização será averbado nos RGI em que estejam matriculados os respectivos imóveis.

No caso de emissão de certificados de recebíveis imobiliários objeto de regime fiduciário e lastreados em créditos representados por cédulas de crédito imobiliário, o termo de securitização será registrado na instituição custodiante, mencionando o patrimônio separado a que estão afetados.

Tratamento Tributário aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ (alíquota básica de 15%, mais adicional de 10% sobre a parcela do lucro que exceder a R\$ 240.000,00 no ano), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL (9%), Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS (0,65%) e Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS (4%), nos termos da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, artigo 3º, §§ 5º a 9º, da Lei nº 10.833, de 29 de dezembro de 2003, artigo 10, I, e da Lei nº 10.684, de 30 de maio de 2003, artigo 18.

Pelo disposto no artigo 3º, §8º da Lei nº 9.718, de 27 de novembro de 1998, com redação dada pelo artigo 2º da MP 2.158-35, as companhias securitizadoras podem deduzir as despesas da captação da base de cálculo do PIS e da COFINS. Assim, as securitizadoras apuram as citadas contribuições de forma semelhante às instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de *spread*.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. ANEXOS

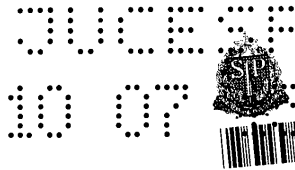
- Anexo I** - Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprova a Emissão
- Anexo II** - Estatuto Social da Emissora
- Anexo III** - Contrato de Arrendamento e Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento e Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento
- Anexo IV** - Escritura de Emissão de CCI
- Anexo V** - Contrato de Cessão de Créditos e Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos
- Anexo VI** - Contrato de Alienação Fiduciária de Solo
- Anexo VII** - Termo de Securitização
- Anexo VIII** - Modelo do Boletim de Subscrição
- Anexo IX** - Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03
- Anexo X** - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03
- Anexo XI** - Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04 e do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM nº 28/83
- Anexo XII** - Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04
- Anexo XIII** - Declarações do Coordenador Líder e da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04
- Anexo XIV** - Súmula de Classificação de Risco
- Anexo XV** - Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2012, 31.12.2011 e 31.12.2010 e Parecer dos Auditores Independentes
- Anexo XVI** - Laudo de Avaliação do Empreendimento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

- Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprova a Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



JUCESP PROTOCOLO
0.599.845/13-2



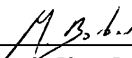
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ/MF nº 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

**ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 17 DE JUNHO DE 2013**

Hora, Data, Local: Às 10:00 horas do dia 17 de junho de 2013, na sede social da Companhia, localizada na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. **Convocação:** Dispensada a convocação tendo em vista a presença da totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Presença:** A totalidade dos membros do Conselho de Administração. **Mesa:** (i) Presidente, Sr. Marcelo Pinto Duarte Barbará; e (ii) Secretário, Sr. Glauber da Cunha Santos. **Ordem do Dia:** Autorizar todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia referente a determinada operação de securitização de créditos imobiliários devidos por **Petróleo Brasileiro S.A.** e **Petrobras Netherlands BV.** **Deliberações:** Os conselheiros por unanimidade autorizaram todos os atos a serem praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia, nos termos do item "i", Parágrafo Primeiro, da Cláusula 29 do Estatuto Social da Companhia, referente à operação de securitização de créditos imobiliários, em uma ou mais séries, devidos por **Petróleo Brasileiro S.A.** (CNPJ/MF nº 33.000.167/0001-01), e cedidos pelo **Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII**, no valor total de até R\$ 600.000.000,00 (seiscentos milhões de reais) ("Operação"), inclusive para representar a Companhia, caso necessário, em todos os contratos lastros, contratação de prestadores de serviços, contratos de garantia, entre outros relacionados à Operação. Ficam ratificados todos os atos já praticados pelos Diretores e/ou procuradores da Companhia relacionados à Operação. **Encerramento:** Nada mais havendo a tratar, foi encerrada a reunião, depois de lavrada a presente ata que, lida e achada conforme, vai assinada pelos presentes no livro próprio. **Mesa:** Marcelo Pinto Duarte Barbará – Presidente, Glauber da Cunha Santos – Secretário. **Conselheiros:** Marcelo Pinto Duarte Bárbara, Adalbero de Araújo Cavalcanti e Glauber da Cunha Santos.

São Paulo, 17 de junho de 2013.

Assinaturas:



Marcelo Pinto Duarte Barbará
Conselheiro e Presidente da Mesa



Glauber da Cunha Santos
Conselheiro e Secretário da Mesa



Adalbero de Araújo Cavalcanti
Conselheiro



§



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

- Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTATUTO SOCIAL DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta

(consolidada em Assembleia Geral Extraordinária realizada em 03 de junho de 2013)

CAPÍTULO I
DENOMINAÇÃO, OBJETO, DURAÇÃO E SEDE

Artigo 1º - A **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** ("Companhia") é uma sociedade anônima aberta, regida pelo disposto no presente Estatuto Social e pela legislação aplicável em vigor, em especial a Lei nº. 6.404, de 15 de dezembro de 1976 ("Lei das S.A.").

Artigo 2º - A Companhia tem sua sede e foro na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, sendo-lhe facultado abrir e manter filiais, escritórios ou outras instalações em qualquer parte do território nacional ou do exterior, por deliberação da Assembleia Geral.

Artigo 3º - A Companhia tem por objeto:

- (i) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários;
- (ii) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros;
- (iii) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades;
- (iv) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão;
- (v) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros;
- (vi) Consultoria de investimentos em fundos de investimento que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários; e

- (vii) a realização de negócios e prestação de serviços que sejam compatíveis com as suas atividades de securitização e emissão de títulos lastreados em créditos imobiliários.

Artigo 4º - A Companhia terá prazo indeterminado de duração.

CAPÍTULO II CAPITAL E AÇÕES

Artigo 5º - O capital social totalmente subscrito e integralizado é de R\$ 15.482.912,05 (quinze milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, novecentos e doze reais e cinco centavos), representado por 5.996.865 (cinco milhões, novecentas e noventa e seis mil, oitocentas e sessenta e cinco) ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal.

Parágrafo Único - Cada ação ordinária dará direito a um voto nas Assembleias Gerais.

Artigo 6º - A Companhia fica autorizada a aumentar o capital social até que este atinja R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), mediante a emissão de ações ordinárias, todas nominativas e sem valor nominal, por meio de deliberação do Conselho de Administração, independentemente de reforma estatutária.

Parágrafo Primeiro - Dentro do limite do capital autorizado, o Conselho de Administração poderá deliberar a emissão de bônus de subscrição observado o disposto no Capítulo VI da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - Desde que realizados $\frac{3}{4}$ (três quartos) do capital social, o Conselho de Administração poderá aumentá-lo dentro dos limites do capital autorizado, mediante subscrição pública ou particular de ações ordinárias nominativas e sem valor nominal, devendo o preço de emissão das ações ser fixado na forma do art. 170 da Lei das S.A., sem diluição injustificada da participação dos antigos acionistas.

Parágrafo Terceiro - Conforme faculta o art. 172 da Lei das S.A., o direito de preferência dos acionistas poderá ser excluído nas emissões de ações, debêntures conversíveis em ações e bônus de subscrição, cuja colocação seja feita mediante: (a) a venda em Bolsa de Valores, mercado de balcão devidamente organizado por instituição autorizada a funcionar pela Comissão de Valores Mobiliários, ou subscrição pública; (b) permuta por ações, em oferta pública de aquisição de controle, nos termos dos artigos 257 a 263 da Lei das S.A. O direito de preferência na subscrição de ações poderá, ainda, ser excluído nos termos de lei especial sobre incentivos fiscais.

Artigo 7º - A Companhia manterá todas as ações em conta de depósito, em nome de seus titulares, em instituição financeira que designar, obedecidas as normas então vigentes.

Artigo 8º - A Companhia poderá suspender os serviços de conversão, desdobramento, agrupamento e transferência de certificados por períodos que não ultrapassem, cada um, 15 (quinze dias), nem o total de 90 (noventa dias) durante o ano.

Artigo 9º - Observado o disposto no parágrafo terceiro do art. 168 da Lei das S.A., poderá a Companhia outorgar opção de compra de ações a seus administradores, empregados ou a pessoas naturais que prestem serviços à própria Companhia ou a sociedades sob seu controle, de acordo com plano aprovado pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO III ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 10 - A Assembleia Geral será ordinária ou extraordinária. A Assembleia Geral Ordinária será realizada no prazo de 4 (quatro) meses subsequentes ao encerramento do exercício social e as Assembleias Gerais Extraordinárias serão realizadas sempre que o interesse social assim o exigir.

Artigo 11 - A Assembleia Geral tem poderes para decidir todos os negócios relativos ao objeto da Companhia e tomar as resoluções que julgar convenientes à sua defesa e desenvolvimento.

Artigo 12 - Os acionistas poderão fazer-se representar nas Assembleias Gerais por procurador constituído há menos de 1 (um) ano, que seja acionista, administrador da Companhia, advogado ou instituição financeira, observado o disposto no parágrafo segundo do Artigo 13 do presente Estatuto.

Artigo 13 - A Assembleia Geral será presidida por qualquer dos membros do Conselho de Administração ou, na sua falta, por um dos acionistas da Companhia, cabendo a escolha à maioria dos acionistas presentes. O Presidente da Assembleia Geral convidará um acionista, membro do Conselho de Administração ou Diretor, dentre os presentes, para secretariar os trabalhos.

Parágrafo Primeiro - O edital de convocação poderá condicionar a presença do acionista na Assembleia Geral, além dos requisitos previstos em lei, ao depósito na sede da Companhia, com

48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral, do comprovante expedido pela instituição depositária.

Parágrafo Segundo - O edital de convocação também poderá condicionar a representação, por procurador, do acionista na Assembleia Geral, a que o depósito do respectivo instrumento de mandato seja efetuado na sede da Companhia, com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência do dia marcado para a realização da Assembleia Geral.

Artigo 14 - As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas pelo voto afirmativo da maioria dos acionistas presentes, exceto nos casos em que a lei, este Estatuto Social e/ou os acordos de acionistas registrados nos livros da Companhia prevejam *quorum* maior de aprovação.

CAPÍTULO IV ADMINISTRAÇÃO

Artigo 15 - A Companhia será administrada por um Conselho de Administração e por uma Diretoria.

Parágrafo Primeiro - Os membros do Conselho de Administração e os Diretores serão investidos nos seus cargos nos 30 (trinta) dias subsequentes às suas eleições, mediante assinatura de termo de posse lavrado nos livros mantidos pela Companhia para esse fim e permanecerão em seus cargos até a posse de seus substitutos.

Parágrafo Segundo - Os membros do Conselho de Administração e da Diretoria estão obrigados, sem prejuízo dos deveres e responsabilidades a eles atribuídos por lei, a manter reserva sobre todos os negócios da Companhia, devendo tratar como sigilosas todas as informações a que tenham acesso e que digam respeito à Companhia, seus negócios, funcionários, administradores, acionistas ou contratados e prestadores de serviços, obrigando-se a usar tais informações no exclusivo e melhor interesse da Companhia. Os administradores, ao tomarem posse de seus cargos, deverão assinar Termo de Confidencialidade, assim como zelar para que a violação à obrigação de sigilo não ocorra por meio de subordinados ou terceiros.

Artigo 16 - A Assembleia Geral estabelecerá a remuneração anual global dos administradores, nesta incluídos os benefícios de qualquer natureza e as verbas de representação, tendo em conta suas responsabilidades, o tempo dedicado às suas funções, sua competência e reputação profissional e o valor dos seus serviços no mercado, cabendo ao Conselho de Administração a distribuição da remuneração fixada.

Seção I

Conselho de Administração

Artigo 17 – O Conselho de Administração será composto por, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 6 (seis) membros, cujo prazo de gestão será unificado e terá a duração de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 18 - Caberá à Assembleia Geral eleger os membros do Conselho de Administração da Companhia e indicar, dentre eles, o seu Presidente e Vice-Presidente.

Artigo 19 - O Conselho de Administração reunir-se-á sempre que convocado pelo seu Presidente, pelo Vice-Presidente ou pela maioria de seus membros. A convocação deverá ser enviada a todos os membros do Conselho por carta, telegrama ou fac-símile, com, no mínimo 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Primeiro - As reuniões do Conselho de Administração somente serão consideradas validamente instaladas se contarem com a presença de, no mínimo, a maioria de seus membros.

Parágrafo Segundo - É facultado a qualquer dos membros do Conselho de Administração fazer-se representar por outro conselheiro nas reuniões às quais não puder comparecer, desde que a outorga de poderes de representação seja efetuada mediante instrumento firmado por escrito, com as instruções de voto, que deverá ser entregue ao Presidente do Conselho de Administração, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Parágrafo Terceiro – Os membros do Conselho de Administração poderão participar das reuniões por intermédio de conferência telefônica, videoconferência ou por qualquer outro meio de comunicação eletrônico, sendo considerados presentes à reunião e devendo confirmar seu voto através de declaração por escrito encaminhada ao Presidente do Conselho de Administração por carta, fac-símile ou meio eletrônico logo após o término da reunião. Uma vez recebida a declaração, o Presidente do Conselho de Administração ficará investido de plenos poderes para assinar a ata da reunião em nome do conselheiro, observado o disposto no Artigo 20, abaixo.

Artigo 20 – O Presidente do Conselho de Administração será substituído nas suas ausências e impedimentos temporários pelo Vice-Presidente do Conselho de Administração, ou, na falta deste, por outro conselheiro indicado pelo Presidente do Conselho de Administração e, não havendo indicação, por escolha dos demais membros do Conselho de Administração. Em suas ausências ou impedimentos temporários, cada um dos demais membros do Conselho de

Administração indicará, dentre seus pares, aquele que o substituirá. O substituto acumulará o cargo e as funções do substituído.

Parágrafo Primeiro – Em caso de vacância de qualquer cargo de conselheiro, que não o Presidente do Conselho de Administração, o substituto será nomeado pelos conselheiros remanescentes e servirá até a primeira Assembleia Geral, na qual deverá ser eleito o novo conselheiro pelo período remanescente do prazo de gestão do conselheiro substituído.

Parágrafo Segundo – No caso de vaga do cargo de Presidente do Conselho de Administração, assumirá o Vice-Presidente do Conselho de Administração, que permanecerá no cargo até que o Conselho de Administração escolha o seu titular, cumprindo, o substituto, gestão pelo prazo restante.

Artigo 21 – O Conselho de Administração poderá determinar a criação de comitês de assessoramento destinados a auxiliar os respectivos membros do Conselho de Administração, bem como definir a respectiva composição e atribuições específicas.

Artigo 22 – As matérias submetidas ao Conselho de Administração da Companhia serão aprovadas por maioria dos seus membros, exceto pelas matérias previstas no Artigo 23, itens (ii), (vii), (viii), (ix), (x), (xi) e (xii), abaixo, as quais dependerão da unanimidade dos membros do Conselho de Administração. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 23 – Compete ao Conselho de Administração deliberar acerca das seguintes matérias relativamente à Companhia, sem prejuízo de outras definidas por lei:

- (i) fixar a orientação geral dos negócios da Companhia;
- (ii) eleger e destituir os Diretores da Companhia e fixar-lhes as atribuições, observado o que a respeito dispuser o presente Estatuto Social;
- (iii) fiscalizar a gestão dos Diretores, examinar, a qualquer tempo, os livros e papéis da Companhia, solicitar informações sobre contratos celebrados ou em via de celebração, e quaisquer outros atos;
- (iv) convocar a Assembleia Geral quando julgar conveniente, ou no caso do artigo 132 da Lei das S.A.;
- (v) manifestar-se sobre o relatório da administração e as contas da diretoria;

- (vi) deliberar sobre a emissão de ações ou de bônus de subscrição, nos termos do Artigo 6º e respectivos Parágrafos deste Estatuto Social;
- (vii) escolher e destituir os auditores independentes;
- (viii) deliberar sobre a alienação de bens do ativo permanente;
- (ix) deliberar sobre a prestação de garantia, contratação de dívida ou concessão de empréstimo;
- (x) deliberar sobre a constituição de quaisquer ônus sobre os ativos da Companhia e a prestação de garantias e obrigações a terceiros;
- (xi) deliberar sobre a aquisição, desinvestimento ou aumento da participação detida pela Companhia no capital social de qualquer sociedade, bem como a participação em qualquer *joint venture*, associação ou negócio jurídico similar; e
- (xii) aprovar atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, em valores superiores a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do Artigo 29, Parágrafo Primeiro, item (i), e Parágrafo Segundo, abaixo.

Seção II

Diretoria

Artigo 24 - A Companhia terá uma Diretoria composta por até 7 (sete) Diretores, sendo, necessariamente, 1 (um) Diretor-Presidente, 1 (um) Diretor Vice-Presidente e 1 (um) Diretor de Relações com Investidores. O Diretor-Presidente ou o Diretor Vice-Presidente poderão acumular a função de Diretor de Relações com Investidores. Os demais Diretores poderão ou não ter designações específicas.

Parágrafo Primeiro - Todos os Diretores devem ser residentes no País, acionistas ou não, e ser eleitos pelo Conselho de Administração, com mandato unificado de 2 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Parágrafo Segundo - Os Diretores serão eleitos pelos membros do Conselho de Administração, sendo requerida a unanimidade de votos para a sua eleição.

Artigo 25 - A Diretoria reunir-se-á sempre que convocada por iniciativa do Diretor-Presidente ou do Diretor Vice-Presidente, devendo a convocação ser enviada por escrito, inclusive por meio de fac-símile, com 3 (três) dias úteis de antecedência.

Parágrafo Único - O *quorum* de instalação das reuniões de Diretoria é a maioria dos membros em exercício. As decisões da Diretoria serão aprovadas por maioria dos seus membros. Não haverá voto de qualidade.

Artigo 26 - Em caso de vacância definitiva no cargo de qualquer Diretor, o substituto deverá ser indicado pelo Conselho de Administração para o período restante até o final do prazo de gestão do Diretor substituído.

Parágrafo Primeiro - Nas suas ausências ou impedimentos temporários, o Diretor-Presidente e o Diretor Vice-Presidente substituir-se-ão reciprocamente. Na ausência ou impedimento de ambos, o Conselho de Administração designará os respectivos substitutos.

Parágrafo Segundo - No caso de ausência ou impedimento temporário de qualquer outro Diretor, as funções a ele atribuídas serão desempenhadas temporária e cumulativamente pelo Diretor designado pelo Diretor-Presidente.

Artigo 27 - Os Diretores desempenharão suas funções de acordo com o objeto social da Companhia e de modo a assegurar a condução normal de seus negócios e operações com estrita observância das disposições deste Estatuto Social e das resoluções das Assembleias Gerais de acionistas e do Conselho de Administração.

Artigo 28 - Competem à Diretoria as atribuições que a lei, o Estatuto Social e o Conselho de Administração lhe conferirem para a prática dos atos necessários ao funcionamento regular da Companhia, podendo o Conselho de Administração estabelecer atribuições específicas para os cargos de Diretoria.

Artigo 29 - Nos atos e operações que importem responsabilidade ou obrigação para a Companhia ou que exonere terceiros de obrigações para com a Companhia, incluindo o uso do nome empresarial, a Companhia deverá ser representada por: (a) quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto, ou (b) quaisquer 2 (dois) Procuradores, em conjunto, ou (c) qualquer Diretor em conjunto com 1 (um) Procurador, observados os parágrafos abaixo.

Parágrafo Primeiro – A prática de todo e qualquer ato e a assinatura de todo e qualquer documento pela Companhia, observada eventual autorização necessária conforme o Artigo 23 acima, ser realizada nos seguintes termos:

- (i) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia cujo valor esteja acima de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) deverão ser aprovados em reunião do Conselho de Administração, por unanimidade;
- (ii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia acima de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e até o limite de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; e
- (iii) atos que resultem em, ou exonerem terceiros de, obrigações para a Companhia até o limite de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), inclusive, incumbirão e serão obrigatoriamente praticados por: **(a)** quaisquer 2 (dois) Diretores, em conjunto; ou **(b)** um Diretor em conjunto com um Procurador, observados os limites da respectiva procuração; ou **(c)** dois Procuradores observados os limites da respectiva procuração.

Parágrafo Segundo – Independentemente dos limites de representação acima estipulados, a representação da Companhia (i) perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM, o Banco Central do Brasil – BACEN, a Secretaria da Receita Federal, a Caixa Econômica Federal, o Instituto Nacional de Seguridade Social – INSS, a Bolsa de Valores, a Central de Custódia e de Liquidação Financeira de Títulos – CETIP, ou quaisquer outros órgãos públicos em geral, federais, estaduais ou municipais, ou demais instituições públicas ou privadas, bem como (ii) para fins de liberação de garantias outorgadas em favor da Companhia e que recaiam sobre imóveis residenciais (tais como hipoteca ou alienação fiduciária) de valor de no máximo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), poderá ser realizada por quaisquer dois Diretores, em conjunto, ou por qualquer Diretor em conjunto com um Procurador, ou por quaisquer dois Procuradores, em conjunto.

Parágrafo Terceiro – Excepcionalmente, desde que respeitadas as prerrogativas do Conselho de Administração dispostas acima, a Companhia poderá ser representada isoladamente por 1 (um) Diretor ou por 1 (um) Procurador, desde que tal representação tenha sido previamente aprovada por unanimidade em reunião de Diretoria, a qual delimitará os limites dos poderes de

representação e deliberará sobre a autorização ao substabelecimento, com ou sem reserva de iguais poderes.

Artigo 30 - Na outorga de procurações, a Companhia deverá ser representada por 2 (dois) Diretores. Os instrumentos de mandato estabelecerão, expressamente, os poderes outorgados aos procuradores, ter prazo máximo de 1 (um) ano e vedar o seu substabelecimento, exceto para as procurações outorgadas a advogados para fins judiciais e administrativos, as quais poderão ter prazo superior ou indeterminado e prever o seu substabelecimento, desde que com reserva de iguais poderes.

Artigo 31 - É vedado aos Diretores e aos procuradores da Companhia obrigá-la em negócios estranhos ao objeto social, bem como praticar atos de liberalidade em nome da mesma.

CAPÍTULO V CONSELHO FISCAL

Artigo 32 - A Companhia terá um Conselho Fiscal de funcionamento não permanente, que exercerá as atribuições impostas por lei e que somente será instalado mediante solicitação de acionistas que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das ações com direito a voto ou 5% (cinco por cento) das ações sem direito a voto.

Parágrafo Único - O Conselho Fiscal será composto de, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) membros. Nos exercícios sociais em que a instalação do Conselho Fiscal for solicitada, a Assembleia Geral elegerá seus membros e estabelecerá a respectiva remuneração, observando-se que o mandato dos membros do Conselho Fiscal terminará na data da primeira Assembleia Geral Ordinária realizada após sua instalação.

CAPÍTULO VI EXERCÍCIO SOCIAL E DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 33 - O exercício social terminará no dia 31 de dezembro de cada ano, data em que serão levantados o balanço geral e os demais demonstrativos exigidos por lei. O balanço será auditado por auditores independentes registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários.

Parágrafo Primeiro - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá levantar balanços semestrais, trimestrais ou mensais, bem como declarar dividendos à conta de lucros apurados nesses balanços, respeitado o disposto no Artigo 204 da Lei das S.A.

Parágrafo Segundo - A Companhia, por deliberação do Conselho de Administração ou da Assembleia Geral, poderá, ainda, declarar dividendos intermediários à conta de lucros acumulados ou de reservas de lucros existentes no último balanço anual ou semestral.

Parágrafo Terceiro - Observados os limites legais, o Conselho de Administração *ad referendum* da Assembleia Geral, ou a própria Assembleia Geral, poderá declarar o pagamento de juros sobre capital próprio, com base em balanço levantado na forma do *caput* ou do parágrafo primeiro deste Artigo.

Parágrafo Quarto - Os dividendos intermediários ou intercalares distribuídos e os juros sobre o capital próprio serão sempre imputados ao dividendo mínimo obrigatório previsto no Parágrafo Segundo do Artigo 34, abaixo.

Artigo 34 - Do resultado apurado em cada exercício serão deduzidos, antes de qualquer outra participação, os prejuízos acumulados e as provisões para o Imposto de Renda e para a Contribuição Social sobre o Lucro.

Parágrafo Primeiro - Do lucro líquido apurado no exercício, será deduzida a parcela de 5% (cinco por cento) para constituição da reserva legal, que não excederá 20% (vinte por cento) do capital social.

Parágrafo Segundo - Do saldo restante, feitas as deduções e destinações referidas acima, será distribuído aos acionistas um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido, ajustado de acordo com o artigo 202 da Lei das S.A.

Parágrafo Terceiro - A Companhia manterá a reserva de lucros estatutária denominada "Reserva de Expansão", que terá por fim financiar a expansão das atividades da Companhia e/ou de suas empresas controladas e coligadas, inclusive por meio da subscrição de aumento de capital ou criação de novos empreendimentos, a qual será formada com até 100% (cem por cento) do lucro líquido que remanescer após as deduções legais e estatutárias e cujo saldo, somado aos saldos das demais reservas de lucros, excetuadas a reserva de lucros a realizar e a reserva para contingências, se existentes, não poderá ultrapassar 100% (cem por cento) do capital social.

Parágrafo Quarto - O saldo terá a destinação que for aprovada pela Assembleia Geral.

CAPÍTULO VII ACORDOS DE ACIONISTAS

Artigo 35 - Os acordos de acionistas que estabeleçam as condições de compra e venda de suas ações, ou o direito de preferência na compra destas, ou o exercício do direito de voto, serão sempre observados pela Companhia, desde que tenham sido arquivados na sede social, cabendo ao Presidente da Assembleia Geral e à respectiva administração abster-se de computar os votos proferidos contra os termos e disposições expressas de tais acordos ou de tomar providências que os contrariem, competindo, ainda, à Companhia informar a instituição financeira responsável pela escrituração das ações acerca da existência de acordo de acionistas arquivado em sua sede social.

Parágrafo Primeiro - As obrigações ou ônus resultantes de acordo de acionistas da Companhia somente serão oponíveis a terceiros depois de averbados nos extratos emitidos pela instituição financeira responsável pela escrituração das ações.

CAPÍTULO VIII LIQUIDAÇÃO

Artigo 36 - A Companhia será liquidada nos casos previstos em lei, caso em que a Assembleia Geral determinará a forma de liquidação, nomeará o liquidante e os membros do Conselho Fiscal, que funcionará durante todo o período de liquidação, fixando-lhes os respectivos honorários.

CAPÍTULO IX RESOLUÇÃO DE CONTROVÉRSIAS

Artigo 37 - A Companhia e seus acionistas obrigam-se a resolver, por meio de arbitragem, toda e qualquer disputa ou controvérsia que possa surgir entre eles, relacionada ou oriunda, em especial, da aplicação, validade, eficácia, interpretação, violação e seus efeitos, das disposições contidas neste Estatuto Social, nos eventuais acordos de acionistas arquivados na sede da Companhia, na Lei das S.A. e das demais normas aplicáveis.

Artigo 38 - A arbitragem deverá ser conduzida e administrada conforme as regras vigentes constantes do Regulamento de Arbitragem do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá e administrada pelo próprio Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, e observados os dispositivos da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, e do Código de Processo Civil Brasileiro.

Parágrafo Primeiro - A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, salvo se os acionistas acordarem expressamente outro local e sem prejuízo de os acionistas designarem localidade diversa para a realização de audiências.

Parágrafo Segundo - Os procedimentos serão conduzidos em português e todos os documentos e testemunhos oferecidos como prova no curso do procedimento arbitral deverão ser traduzidos para o idioma português, se estiverem em idioma estrangeiro, ficando o(s) acionista(s) que tiver(em) oferecido essa prova responsável(eis) pelos respectivos custos de tradução.

Parágrafo Terceiro - A controvérsia será solucionada mediante procedimento arbitral conduzido por um tribunal arbitral, composto de 3 (três) árbitros pertencentes ao Corpo de Árbitros do Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, sendo 1 (um) árbitro designado pela(s) parte(s) demandante(s) e 1 (um) árbitro pela(s) parte(s) demandada(s). O terceiro árbitro, que atuará como o Presidente do tribunal arbitral, será nomeado pelos 02 (dois) primeiros árbitros nomeados. Caso os árbitros não obtenham um consenso sobre a nomeação do Presidente do tribunal arbitral, o mesmo será nomeado pelo Centro de Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil-Canadá.

Parágrafo Quarto - O tribunal arbitral, conforme o caso, deverá solucionar a controvérsia com base neste Estatuto Social e no direito brasileiro.

Parágrafo Quinto - Qualquer documento ou informação divulgada no curso do procedimento arbitral terá caráter confidencial, obrigando-se as partes interessadas e o(s) árbitro(s) a ser(em) nomeado(s) a não transmiti-la para terceiros, salvo na hipótese de existência de previsão legal que obrigue a divulgação do documento ou informação. As informações acerca da existência, propositura e andamento do procedimento arbitral também terão caráter confidencial, exceto se a sua divulgação for exigida de acordo com a legislação aplicável.

Parágrafo Sexto - A sentença arbitral obrigará as partes interessadas e não estará sujeita a qualquer recurso judicial ou administrativo. A sentença arbitral deverá ser proferida por escrito e devidamente fundamentada. Os custos do procedimento arbitral, incluindo honorários de advogados e despesas, serão suportados de acordo com a forma determinada pelo tribunal arbitral, salvo se as partes optarem por outra forma em comum acordo e por escrito.

Parágrafo Sétimo - Durante o curso do procedimento arbitral, as partes interessadas deverão continuar a cumprir com as suas respectivas obrigações estabelecidas por lei, neste Estatuto Social e em Acordo de Acionistas.

CAPÍTULO X

FORO

Artigo 39 - Observado o disposto no Capítulo IX, os acionistas elegem o foro da Comarca de São Paulo, SP, Brasil, exclusivamente para: (i) a obtenção de medidas liminares ou cautelares, previamente à confirmação da nomeação do(s) árbitro(s); (ii) a execução de medidas coercitivas concedidas pelo tribunal arbitral; (iii) a execução da sentença arbitral; e (iv) demais procedimentos judiciais expressamente admitidos na Lei nº 9.307/96.

ANEXO III

- **Contrato de Arrendamento e Primeiro Aditamento ao Contrato de Arrendamento e Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
ARRENDAMENTO E OUTRAS AVENÇAS**

entre

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES - CBD

e

PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS

21 de junho de 2010


1










(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

Considerandos	3
Cláusula Primeira – Objeto	4
Cláusula Segunda – Do Prazo	5
Cláusula Terceira – Valor do Arrendamento	6
Cláusula Quarta – Encargos do Arrendamento	7
Cláusula Quinta – Manutenção, Conservação do Estaleiro Inhaúma e Benfeitorias	9
Cláusula Sexta – Disposições Especiais Relativas ao Arrendamento e à Compensação	10
Cláusula Sétima – Impontualidade, Inadimplemento e Rescisão do Arrendamento	13
Cláusula Oitava – Suspensão do Arrendamento	16
Cláusula Nona – Direito de Preferência	17
Cláusula Décima – Da Multa	18
Cláusula Décima Primeira – Sucessores	19
Cláusula Décima Segunda – Devolução da Área	19
Cláusula Décima Terceira - Disposições Gerais e Finais	21
Cláusula Décima Quarta – Foro e Lei Aplicável	22

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO E OUTRAS AVENÇAS

O presente contrato de arrendamento, doravante denominado somente como "Contrato" é celebrado em 21 de junho de 2010 entre:

(i) **PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS**, sociedade anônima de economia mista, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Av. Chile, nº 65, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, inscrita no CNPJ sob o nº 33.000.167/0001-01, neste ato devidamente representada nos termos do seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**PETROBRAS**".

(ii) **COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES**, sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, como sede na Rua General Gurjão, 02, Caju, Rio de Janeiro, RJ, inscrita no CNPJ sob o nº 02.677.174/0001-19, neste ato devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente "**CBD**".

Em conjunto designadas PARTES e individualmente como PARTE.

Considerandos

- Que a CBD tem a propriedade enfiteútica e é a legítima possuidora das áreas localizadas no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na rua General Gurjão nº 2, Bairro do Caju, registradas no 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob as matrículas nº 58.635, 59.446 e 59.447 e das respectivas benfeitorias, acessões e infra-estrutura lá existentes;
- Que a PETROBRAS deseja arrendar da CBD a área descrita na Planta constante do Anexo I, situada no todo ou em parte das áreas descritas pelas matrículas acima mencionadas, para desenvolver, em associação ou não com terceiros, atividades de construção, transformação e reparo naval.
- Que o Plano de Alinhamento é o levantamento e a análise de documentação referente à infraestrutura do Estaleiro Inhaúma, que possa dar subsídios a uma investigação quanto a regularização fundiária do imóvel, bem como a verificação dos limites de seu território e da área utilizável.
- Que o Plano de Alinhamento dos lotes que compõem a área objeto deste contrato de arrendamento, em execução sob a responsabilidade da CBD, ainda não foi apresentado e aprovado pelo Município do Rio de Janeiro.
- Que há dois guindastes – listados entre os Equipamentos, Componentes e Acessões, Anexo II do presente contrato, cujas respectivas posses serão transferidas à PETROBRAS juntamente com a do imóvel – que estão sem

condições de operação na área objeto deste contrato ocupando espaço significativo, cuja guarda é de responsabilidade da CBD e poderá ser da PETROBRAS, caso a PETROBRAS decida mantê-los nos termos da Cláusula Quinta, itens 5.6 e 5.6.1.

- Que parte da área que compõe o objeto deste contrato de arrendamento encontra-se arrendada para a Sermetal Estaleiros Ltda (doravante denominada "Sermetal"), inscrita no CNPJ sob o nº 29.902.327/0001-30.
- Que previamente ao arrendamento feito à Sermetal, os lotes registrados no 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, sob as matrículas nº 58.635, 59.446 e 59.447, e eventualmente outros, tinham como proprietária enfiteútica e legítima possuidora a empresa Indústrias Verolme-Ishibras S.A. – IVI, inscrita no CNPJ sob o nº 28.500.320/0001-20 (doravante denominada "Verolme-Ishibras").
- Que a Verolme-Ishibras desenvolvia atividades comerciais similares ou correlatas àquelas desenvolvidas pela Sermetal e àquelas a serem desenvolvidas pela PETROBRAS, em associação ou não com terceiros, e que esta condição pode impor à PETROBRAS, ou terceiros à ela associados, a condição de sucessor para eventuais reclamações trabalhistas e/ou previdenciárias.

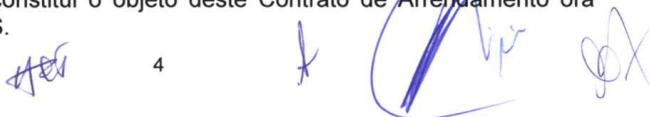
Resolvem as Partes celebrar o presente "INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO E OUTRAS AVENÇAS" (doravante denominado "Contrato de Arrendamento"), que regerá pelas cláusulas e condições adiante aduzidas.

Cláusula Primeira – Objeto

1.1 Pelo presente instrumento, a CBD arrenda à PETROBRAS área equivalente a 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil seiscentos e doze metros quadrados) e as suas respectivas benfeitorias, acessões e infra-estrutura; área esta descrita na Planta constante do Anexo I situada no todo ou em parte dos imóveis descritos pelas matrículas 59.447, 58.635 e 59.446 do 3º Ofício de Registro de Imóveis da cidade do Rio de Janeiro, conjunto este doravante denominado "ESTALEIRO INHAÚMA" para todos os fins deste Contrato de Arrendamento, concedendo-lhe o uso e o gozo do ESTALEIRO INHAÚMA mediante o pagamento do Valor do Arrendamento definido na Cláusula Terceira.

1.2 O arrendamento a que se refere o presente instrumento inclui todas as obras civis, inclusive construções, demolições, benfeitorias, edificações e instalações, bem como todos os equipamentos e componentes industriais localizados no ESTALEIRO INHAÚMA, conforme detalhado no Anexo II.

1.3 Para fins de localização e identificação do ESTALEIRO INHAÚMA, as Partes rubricam a planta de localização anexada ao presente instrumento (Anexo I), bem como a descrição que permite sua localização geográfica, assinalando e delimitando a área que constitui o objeto deste Contrato de Arrendamento ora outorgado à PETROBRAS.

 4

1.3.1 O Plano de Alinhamento será concluído pela CBD em 60 (sessenta) dias a partir da data da assinatura do presente contrato.

1.4 Havendo redução da área objeto do arrendamento por qualquer razão outra que não a aprovação do Plano de Alinhamento pelo Município do Rio de Janeiro ou que o novo acesso a ser construído pela CBD necessite ocupar parte da área hoje destinada a estocagem de matéria prima, deverá a alteração ser objeto de aditivo a este contrato, desde que a alteração não se deva a fato atribuível a PETROBRAS.

1.4.1 Será vedado à PETROBRAS a devolução unilateral de parte da área objeto deste contrato.

1.5 É expressamente permitido à PETROBRAS usar e gozar do terreno da forma que atenda seus interesses, dentro dos limites legais, sendo permitido expressamente pela CBD que a PETROBRAS venha a subarrendar o ESTALEIRO INHAÚMA ou promover a locação de parte do terreno ou da infraestrutura ali existente para pessoa diversa das partes, sem que seja necessário o consentimento da CBD.

1.6 As obrigações aqui assumidas pelas PARTES em decorrência deste Contrato de Arrendamento são irretroatáveis, devendo permanecer em pleno vigor até o seu integral cumprimento.

Cláusula Segunda – Do Prazo

2.1 O presente Contrato de Arrendamento entrará em vigor na data da sua assinatura.

2.2 O prazo do presente contrato será de 20 (vinte) anos, contados ou da data de emissão do documento intitulado Autorização de Início dos Pagamentos pela PETROBRAS, ou após decurso de 36 meses a partir da assinatura do contrato, o que acontecer primeiro.

2.2.1 Entende-se por Autorização de Início dos Pagamentos o documento formal emitido pela PETROBRAS atestando a possibilidade de se iniciar o pagamento dos aluguéis à CBD, em observância às condicionantes previstas no item 3.2 e respectivos subitens do presente contrato.

2.3 O prazo contratual poderá, a critério da PETROBRAS, ser prorrogado por mais 10 (dez) anos, mantidas as condições contratuais vigentes à época de sua assinatura.

2.4 Caso a PETROBRAS tenha interesse em prorrogar o presente contrato, ou exercer seu direito de aquisição do Estaleiro Inhaúma, definido no item 9.7, deverá comunicar tal interesse à CBD no 18º. (décimo oitavo) ano do prazo de 20 anos previsto no item 2.2 deste contrato.



5



Cláusula Terceira – Valor do Arrendamento

3.1 Pelo arrendamento do ESTALEIRO INHAÚMA, as partes estabelecem que o valor global de R\$ 955.200.000,00 (novecentos e cinquenta e cinco milhões e duzentos mil reais) deverá ser pago em aluguéis mensais de R\$ 3.980.000,00 (três milhões, novecentos e oitenta mil reais).

3.2 Os pagamentos dos aluguéis de que trata o item 3.1 serão iniciados somente após a emissão do documento intitulado Autorização de Início dos Pagamentos pela PETROBRAS, definido no item 2.2 do presente instrumento.

3.2.1 As partes acordam que a Autorização de Início dos Pagamentos será emitida somente após o sexto mês de vigência do contrato, doravante denominado Período de Carência.

3.2.2 Durante o Período de Carência de que trata o item 3.2.1, a CBD deverá tomar todas as providências necessárias para que a área referida no item 9 do Anexo IV - Cronograma de Desocupação do Estaleiro, fique livre para o uso, o gozo e a fruição por parte da PETROBRAS.

3.2.2.1 Caso a área referida no item 9 do Anexo IV - Cronograma de Desocupação do Estaleiro não seja disponibilizada pela CBD no prazo referido no item 3.2.1, o Período de Carência será estendido até que esta área fique livre para o uso, o gozo e a fruição por parte da PETROBRAS, ficando limitada em doze meses esta extensão, observadas as ressalvas expressamente previstas no item 7.8 do presente Contrato.

3.2.3 Após o prazo de seis meses de que trata o item 3.2.1 *supra*, a Autorização de Início dos Pagamentos será emitida tão logo seja verificado o cumprimento da condição descrita no item 3.2.2, encerrando o Período de Carência.

3.3 O Valor do Arrendamento deverá ser pago mensalmente pela PETROBRAS à CBD, em moeda corrente nacional, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de referência, mediante lançamento a crédito em conta corrente cujos dados serão informados por escrito pela CBD em até 30 dias após a data da assinatura deste instrumento contratual.

3.3.1 A CBD deverá, para viabilizar o pagamento do aluguel, encaminhar à PETROBRAS um Recibo de Cobrança com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da data de seu vencimento.

3.3.2 A CBD poderá, durante a vigência do contrato, indicar outra conta corrente para depósito, desde que notifique a PETROBRAS com pelo menos 25 (vinte e cinco) dias úteis de antecedência à data de pagamento.

3.3.3 Para fins deste contrato, Dia Útil significa qualquer dia em que haja expediente bancário na cidade do Rio de Janeiro.

3.3.4 A pagamento do aluguel mensal será efetuado pela PETROBRAS independentemente de qualquer formalidade ou cumprimento pela CBD de

qualquer obrigação que não esteja prevista neste contrato, exceto se o impedimento decorrer de imposição legal ou determinação de autoridade pública.

3.4 O Valor do Arrendamento previsto no item 3.1, acima, será atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses de vigência do Contrato, com base na variação nominal do índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), acumulado no período compreendido entre o mês correspondente ao da assinatura do Contrato de Arrendamento (inclusive) do ano precedente e o mês correspondente ao imediatamente anterior àquele (inclusive) do ano corrente.

3.5 Na hipótese de supressão ou extinção do índice pactuado no item 3.4 *supra* ou se, por determinação governamental, seja impedida a sua utilização para atualização monetária de valores do arrendamento, fica desde já pactuado que serão adotados, para fins da atualização monetária acordada, índices similares, que reflitam a inflação no período, na seguinte ordem de preferência: Índice de Preços ao Consumidor – IPC, publicado pela Fundação de Pesquisas Econômicas – FIPE, e na ausência deste, o Índice de Preços ao Consumidor do Mercado – IPC-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

3.6 Havendo a substituição do IPCA por outro índice na forma do item 3.5, o Valor do Arrendamento será reajustado pelo IPCA até o último mês em que este índice estiver disponível.

3.7 A aplicação do reajuste será automática, devendo, porém, a CBD comunicar por escrito à PETROBRAS o valor locatício reajustado, até 30 dias após a divulgação do último IPCA referente ao período da base de cálculo do Valor do Arrendamento reajustado, anexando, ainda, o demonstrativo do cálculo. Caso até a data do pagamento do Valor do Arrendamento ainda não tenha sido divulgado o IPCA aplicável, o Valor do Arrendamento será reajustado tomando por base o último índice conhecido para o período em que for verificada a falta de divulgação e os ajustes necessários serão efetuados no mês subsequente.

Cláusula Quarta – Encargos do Arrendamento

4.1 Além do pagamento do Valor do Arrendamento, previsto na Cláusula Terceira do presente Instrumento, a PETROBRAS também fica responsável, a partir do Prazo de Vigência, pelas seguintes despesas e custos relativos à manutenção e conservação do ESTALEIRO INHAÚMA.

4.1.1 Impostos, taxas e contribuições relativos à propriedade imobiliária, que, durante a Fase de Transição definida no Anexo III – Normas de Compartilhamento deste instrumento contratual, serão proporcionados conforme definido no Anexo IV – Cronograma de Desocupação.

4.1.2 Taxas, preços e tarifas dos serviços públicos e das concessionárias de energia elétrica, água e gás, iluminação pública, esgoto, limpeza pública, etc.;



7



4.1.3 Vigilância e segurança do ESTALEIRO INHAÚMA e dos Equipamentos, conforme descrito no Anexo II, em atendimento as normas e regulamentos aplicáveis, se for o caso;

4.1.4 Durante a Fase de Transição definida no Anexo III – Normas de Compartilhamento deste instrumento contratual, a responsabilidade da PETROBRAS com relação aos custos citados no subitem 4.1.2 e 4.1.3, acima, será proporcional ao número de pessoas a serviço da PETROBRAS e da CBD (e/ou suas controladas), e/ou seus locatários, arrendatários, sucessores, prepostos e/ou pessoas por elas contratados.

4.1.4.1 Para efeito da apuração do rateio referido no item acima, será considerado o movimento médio mensal registrado no mês de referência, que deverá estar disponível até o 5º. Dia útil do mês subsequente, por meio de relatório elaborado pela CBD.

4.2 A PETROBRAS poderá contratar seguros com relação às benfeitorias não permanentes, móveis, equipamentos, máquinas e outros bens por ela adquiridos e/ou de terceiros, ou ainda, contra riscos comerciais e de responsabilidade civil para tais bens, nas condições, valores e prazos que julgar apropriados, sendo igualmente beneficiária exclusiva das respectivas apólices, comprometendo-se a não opor à CBD qualquer reclamação, dano, perda ou prejuízo, inclusive lucros cessantes, relacionados aos bens de que trata o presente item 4.2 obtendo, das respectivas seguradoras, a renúncia ao eventual direito de regresso contra a CBD.

4.3. Com referência aos seguros contratados pela PETROBRAS, na vigência deste Contrato de Arrendamento, será ela beneficiária exclusiva da cobertura dos riscos de responsabilidade civil, bem como os inerentes ao ESTALEIRO INHAÚMA e suas benfeitorias, equipamentos, componentes e acessões (Anexo II) que constituem o arrendamento.

4.3.1 A CBD se obriga a respeitar integralmente as cláusulas e condições das apólices de seguro que serão contratados pela PETROBRAS, de forma a não prejudicar, restringir ou anular o direito da PETROBRAS ao recebimento das indenizações na eventualidade de sinistro, ficando PETROBRAS responsável pelas eventuais franquias estipuladas naquelas apólices e à CBD adotar as medidas e procedimentos legais, contratuais e judiciais necessários que a ela couber para preservação daqueles direitos.

4.4 Na hipótese de ocorrência de evento ou sinistro previsto nas apólices de seguros contratados, a PETROBRAS deverá comunicá-lo, imediatamente, à companhia seguradora e à CBD, nos prazos previstos nas referidas apólices.

4.5 A PETROBRAS se obriga a aplicar integralmente as indenizações pagas pela(s) companhia(s) seguradora(s) a título de danos diretos ao ESTALEIRO INHAÚMA na recuperação do ESTALEIRO INHAÚMA, no que se refere à parte ou ao todo do ESTALEIRO INHAÚMA afetado ou destruído pelo sinistro, se for o caso, de forma a restabelecer o estado em que se encontrava antes da ocorrência do mesmo.

4.6 Em ocorrendo evento que impeça ou restrinja a utilização do ESTALEIRO INHAÚMA, ensejando a paralisação das atividades, o decurso do prazo deste Contrato de Arrendamento será suspenso, permanecendo nesse estado pelo período necessário à restauração do ESTALEIRO INHAÚMA e/ou dos bens que ensejaram a restrição em sua utilização, regulando-se, as respectivas responsabilidades, pelas disposições da Cláusula Oitava deste Instrumento.

Cláusula Quinta – Manutenção, Conservação do Estaleiro Inhaúma e Benfeitorias

5.1 A PETROBRAS se obriga pela conservação e manutenção do ESTALEIRO INHAÚMA, adotando as providências necessárias para a sua correta conservação, utilização, manutenção ou reparos.

5.2 A PETROBRAS deverá manter, dar assistência e reparar o ESTALEIRO INHAÚMA arrendado, de forma a conservá-lo em condições de operação, no mínimo idênticas as que se verificavam quando do respectivo recebimento de acordo com o Relatório de Vistoria a ser apresentado em até 120 (cento e vinte) dias, contados a partir da data da assinatura deste contrato, por empresa a ser contratada pela PETROBRAS, ressalvados o uso e o desgaste normais durante o período do arrendamento.

5.3 A PETROBRAS poderá instalar ou anexar ao ESTALEIRO INHAÚMA quaisquer outros equipamentos, máquinas, ferramentas ou bens móveis, acessórios ou aparelhos de sua propriedade e/ou de terceiros, independentemente do prévio consentimento da CBD que, de forma alguma, passarão a integrar o ESTALEIRO INHAÚMA, ou constituir bens de propriedade da CBD, podendo, a PETROBRAS, retirá-los, removê-los, no todo, ou em parte, a seu exclusivo critério, a qualquer tempo, não ensejando a CBD qualquer direito de retenção ou indenização.

5.3.1 Da mesma forma, a PETROBRAS não terá direito a qualquer retenção, redução ou cessão de pagamento do Valor do Arrendamento por eventuais acréscimos, incrementos ou melhorias que venha a realizar no ESTALEIRO INHAÚMA

5.4 Fica ainda a PETROBRAS autorizada a instalar no ESTALEIRO INHAÚMA, letreiros luminosos ou qualquer outro tipo de publicidade, promovendo, se for necessário, a regularização desta perante o órgão competente.

5.5 A PETROBRAS poderá realizar alterações ou acréscimos nas edificações e benfeitorias no ESTALEIRO INHAÚMA, a seu exclusivo critério desde que destinados as atividades descrita nos Considerandos acima e que não danifiquem ou prejudiquem sua utilização, devendo comunicar a CBD após o término dos mesmos, enviando-lhe cópias das plantas e autorizações governamentais respectivas. As alterações no terreno dependerão de um acordo prévio entre as partes.



9



- 5.5.1 Entende-se por alterações no terreno acréscimos ou decréscimos de área e de contorno.
- 5.5.2 As benfeitorias permanentes úteis e necessárias que não possam ser retiradas quando do término do Contrato, aderirão aos imóveis, não conferindo à PETROBRAS direito a indenização.
- 5.6 A CBD desde já se compromete, em caso de solicitação da PETROBRAS, desmontar e/ou remover, no todo ou em parte, qualquer um dos dois guindastes defeituosos, um com capacidade para 300 (trezentas) toneladas e o outro com 200 (duzentas) toneladas, hoje alocados no ESTALEIRO INHAÚMA para fora da área objeto deste contrato, dentro de 180 (cento e oitenta) dias após o pedido de remoção, sob pena de multa, na forma da Cláusula Décima, item 10.1.3, do presente Contrato de Arrendamento, comprometendo-se também a avisar o Juízo que eventualmente os tenha penhorado/arrestado acerca do novo endereço em que podem ser encontrados.
- 5.6.1 A PETROBRAS deverá informar à CBD se deseja a remoção dos guindastes em até 120 dias da assinatura deste Contrato, valendo o silêncio como manifestação de opção por manter os guindastes, caso em que ficará responsável por sua guarda.
- 5.7 Para efeito no presente Contrato serão considerados bens móveis e bens imóveis as classificações contidas no Código Civil Brasileiro (Lei 10.406/2002) notadamente em seus artigos 79 a 82.

Cláusula Sexta – Disposições Especiais Relativas ao Arrendamento e à Compensação

- 6.1 A PETROBRAS deverá respeitar todos os direitos de propriedade da CBD com relação às instalações do ESTALEIRO INHAÚMA e dos Equipamentos.
- 6.2 A CBD deverá assegurar à PETROBRAS, durante o Prazo de Vigência deste Contrato de Arrendamento, a posse mansa e pacífica do ESTALEIRO INHAÚMA, sem restrição de qualquer espécie, ressalvadas hipótese de impontualidade ou inadimplemento das obrigações assumidas ocorridos por culpa exclusiva da PETROBRAS.
- 6.3 A PETROBRAS se obriga a respeitar todas as normas, regulamentos e posturas relativas à atividade que vier a ser explorada no ESTALEIRO INHAÚMA, de forma a não afetar as licenças, autorizações e registros que, de acordo com as leis e regulamentos federais, estaduais e municipais pertinentes, se façam necessários, cuja implementação se fará às suas expensas.
- 6.4 A PETROBRAS poderá ceder, subarrendar, locar e prometer ceder os direitos contratados sobre o ESTALEIRO INHAÚMA, ou ainda permitir o seu uso, no todo ou em parte, direta ou indiretamente, por quaisquer terceiros, sem a necessidade de autorização da CBD.



10



6.5 Toda e qualquer avença anterior que as partes possam ter firmado relativamente ao ESTALEIRO INHAÚMA permanecem válidas, desde que não conflitem com os termos das cláusulas, condições e obrigações previstas no presente Instrumento.

6.6 Em caso de penhora que venha a recair sobre o ESTALEIRO INHAUMA em razão de ação ajuizada contra a CBD, a PETROBRAS poderá, no prazo de até quinze dias contados da ciência da penhora, pagar o valor da condenação, sub-rogando-se nos direitos do credor; ou, a seu exclusivo critério, devolver o ESTALEIRO INHAÚMA à CBD, na forma do item 10.1.2.

6.6.1 Caso a CBD não venha a autorizar ou apresentar justificativa para que a PETROBRAS não promova o pagamento do valor da condenação no prazo supramencionado, a PETROBRAS fica autorizada a promover o pagamento do valor da indenização, sub-rogando-se no direito do credor.

6.6.2 A justificativa da CBD de que trata o item 6.6.1 acima, deverá versar necessariamente sobre as mesmas matérias existentes no art. 475-L do Código de Processo Civil, devendo ser apresentada prova de que a CBD ofereceu embargos ou impugnação.

6.6.3 Se a PETROBRAS vier a pagar o valor da condenação, a CBD concorda que haverá sub-rogação equivalente à sub-rogação convencional prevista no art. 347, I do Código Civil, adquirindo a PETROBRAS o direito a todos os acessórios do crédito pago.

6.6.4 A CBD autoriza a PETROBRAS a executar o crédito no qual se sub-rogou nos termos do item 6.6 do CONTRATO através de compensação com o Valor do Arrendamento que, nos termos da Cláusula Terceira, deveria ser pago ao credor no mês subsequente ao do pagamento do valor da condenação.

6.7 Nos casos em que houver penhora recaindo sobre o ESTALEIRO INHAÚMA em razão de ação ajuizada contra a SERMETAL ou contra a Verolme-Ishibras, depois de decorrido os prazos para impugnação/embargos à execução, a PETROBRAS poderá, independente de autorização da CBD, pagar o valor da condenação. Neste caso, o valor pago pela PETROBRAS será compensado com o crédito da CBD, seguindo o mesmo procedimento previsto no item 6.6 deste Contrato de Arrendamento e, após a referida compensação, a CBD é quem irá se sub-rogar nos direitos do credor perante a SERMETAL e/ou a Verolme-Ishibras, na forma do disposto no Código Civil.

6.8 Nos casos em que, em razão de atividade exercida pela PETROBRAS no ESTALEIRO INHAÚMA, esta empresa ou qualquer pessoa jurídica que, direta ou indiretamente, esta controle, ou seja por ela controlada, venha a ser tida como sucessora da SERMETAL, da Verolme-Ishibras ou da CBD em ação judicial, vindo a desembolsar valores para o pagamento de condenação, este valor será também objeto de compensação, seguindo o procedimento previsto nos itens 6.6 ou 6.7 deste CONTRATO, conforme o caso.

11

6.9 A PETROBRAS poderá compensar os valores pagos na forma dos itens 6.6, 6.7 e 6.8, mediante notificação prévia de dez dias à CBD, no mês subsequente ao mês em que tiver ocorrido o pagamento do valor da condenação, devendo apresentar à CBD memória de cálculo, em até cinco dias após a data de pagamento do Valor do Arrendamento, demonstrando os acessórios que se somaram aos valores objeto do pagamento.

6.10 A compensação operará de pleno direito, sem necessidade de qualquer manifestação por parte da CBD.

6.11 Caso o controle societário e/ou gerenciamento da CBD seja transferido, à qualquer título, a pessoa ou grupo de pessoas físicas ou jurídicas que sejam devedoras da PETROBRAS de quantias líquidas e certas, a PETROBRAS poderá rescindir o contrato, nos termos do item 7.4, subitem 7.4.4 deste contrato.

6.11.1 Caso a PETROBRAS opte por se manter na relação contratual, esta poderá compensar o valor devido pela nova controladora/gerenciadora da CBD através de compensação com o Valor do mensal do Arrendamento.

6.12 A CBD deverá providenciar, às suas expensas e no prazo de nove meses, a partir da data da assinatura deste Contrato de Arrendamento, a retirada e correta destinação dos resíduos que se encontram na área arrendada objeto deste Contrato, conforme definido no Anexo III deste instrumento.

6.12.1 O prazo para a retirada dos resíduos que se encontram na área referida no item 9 do Anexo IV deste Contrato será de três meses contados da data da desocupação da área.

6.12.2 A CBD, em sendo o caso, deverá, às suas expensas, realizar o Gerenciamento de Áreas Contaminadas na área do empreendimento conforme a legislação vigente.

6.12.2.1 O Gerenciamento realizado pela CBD deverá contemplar a elaboração de um Plano de Intervenção (remediação, medida de controle ou monitoramento), que deverá ser submetido à aprovação da Petrobras e do órgão ambiental competente.

6.12.2.2 O escopo do Plano de Intervenção deverá considerar os riscos identificados por meio da avaliação de riscos e de eventuais serviços que ocorrerem no período da sua implementação, incluindo aqueles necessários à implementação do empreendimento.

6.12.2.3 Deverão ser evitadas ocorrências de interferências dos serviços de implementação do Plano de Intervenção nas atividades e operações do empreendimento.

6.12.3 Em sendo do interesse da PETROBRAS, e no intuito de identificar a ocorrência de passivos ambientais, a CBD, a requerimento da PETROBRAS, deverá disponibilizar o acesso da área do empreendimento para que realize serviço de investigação ambiental e avaliação de riscos

próprios de acordo com as normas técnicas e a legislação vigente aplicável.

6.12.4 A remediação e/ou implantação das medidas de controle serão considerados finalizadas após a aprovação da Petrobras e do INEA, atestando que a área está reabilitada para o uso declarado. A CBD deverá liberar a área do empreendimento e fornecer a documentação necessária para que a Petrobras possa verificar o cumprimento deste item durante e após a implementação do Plano de Intervenção.

6.13 A CBD fica obrigada a apresentar à PETROBRAS, mensalmente, até o dia 5 de cada mês, a comprovação de que as obrigações garantidas pelas hipotecas que figuram no R-5, no R-6 e no R-8 das certidões de ônus reais fornecidas pelo o 3º. Ofício de Registro de Imóveis do Estado do Rio de Janeiro, referentes aos imóveis de matrículas 59446, 59447 e 58635, respectivamente, que compõem o Estaleiro Inhaúma, está sendo adimplida regularmente.

6.13.1 A não apresentação da desta comprovação por dois meses, sucessivos ou não, ensejará a suspensão dos pagamentos dos aluguéis previstos no item 3.1, até que a (as) comprovação (ções) seja(m) apresentada(s).

Cláusula Sétima – Impontualidade, Inadimplemento e Rescisão do Arrendamento

7.1 A impontualidade por parte da PETROBRAS no pagamento do Valor do Arrendamento ou qualquer outro valor ou encargo devido à CBD, previstos neste contrato, ensejará a cobrança, sobre o valor em débito ou em atraso, e pelo tempo decorrido até a integral liquidação da mora, das seguintes cominações:

7.1.1 Juros moratórios a taxa de 1% (um por cento) ao mês

7.1.2 Multa moratória de 0,5% (meio por cento)

7.2 Os encargos moratórios previstos nos subitens 7.1.1 e 7.1.2 *supra* incidirão sobre o valor atualizado do débito.

7.3 Não obstante o disposto nos itens 7.1 e 7.2, este Contrato de Arrendamento será rescindido a critério exclusivo da CBD se, a qualquer tempo, ocorrer quaisquer das hipóteses previstas no art. 333 do código civil e na hipótese de impontualidade no pagamento do Valor do Arrendamento e/ou dos encargos previstos na Cláusula Quarta, por um período superior a 03 (três) meses consecutivos;

7.4 A PETROBRAS poderá rescindir este Contrato, sem que assista à CBD qualquer direito de indenização ou de retenção, nos seguintes casos:

7.4.1 Não cumprimento ou cumprimento irregular de cláusulas contratuais por parte da CBD.



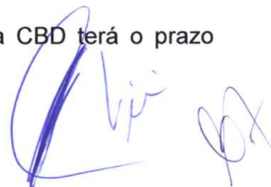
13



- 7.4.2 Cessão total ou parcial do seu objeto, ou cessão total ou parcial dos créditos decorrentes deste Contrato à terceiros, sem prévia e expressa anuência da PETROBRAS, bem como a associação, fusão, cisão ou incorporação da CBD sem a prévia comunicação à PETROBRAS.
- 7.4.3 Decretação da falência da CBD, ou instauração da insolvência civil quando esta for pessoa física.
- 7.4.4 Dissolução da sociedade, alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da empresa, que, **a juízo da PETROBRAS**, prejudique a execução do contrato ou o relacionamento entre as Partes contratantes, observado o disposto nos itens 6.1 e 6.1.1 deste Contrato.
- 7.4.5 Inviabilização da exploração das atividades desenvolvidas na infraestrutura por determinação de autoridades competentes, motivada pela CBD, a qual responderá por eventual aumento de custo daí decorrentes e por perdas e danos que a PETROBRAS, como consequência, venha a sofrer.
- 7.4.6 Cessão ou dação em garantia dos créditos da CBD, total ou parcialmente, sem prévia e expressa anuência da PETROBRAS.
- 7.5 Havendo hipótese para rescisão do Contrato com base no item 7.4 supra, fica a CBD obrigada a ressarcir as perdas e danos que a PETROBRAS venha a sofrer em consequência da rescisão em tela, respondendo ainda a CBD por qualquer indenização suplementar no montante equivalente ao prejuízo excedente que causar, na forma do Parágrafo Único, do art. 416 do Código Civil de 2002.
- 7.6 A rescisão acarretará as seguintes consequências imediatas, para fins indenizatórios:
- 7.6.1 Retenção dos créditos decorrentes deste Contrato ou de quaisquer outras contratações que a CBD mantenha com a PETROBRAS, para compensação, até o limite dos prejuízos a ela causados.
- 7.6.2 Acionamento da garantia contratual, quando prevista, para ressarcimento da PETROBRAS dos valores das indenizações a ela devidos.
- 7.7 Quando a CBD for notificada da ocorrência de situação permissiva de aplicação de rescisão contratual, lhe será garantido o prazo de 10 (dez) dias para defesa.
- 7.8 Verificado o inadimplemento da obrigação de desocupação prevista no item 3.2.2.1 deste contrato, a PETROBRAS deverá solicitar à CBD que providencie a desocupação do imóvel, através de notificação por escrito.
- 7.8.1 Recebida a notificação a que se refere o item 7.8, a CBD terá o prazo suplementar de 30 dias para remediar sua mora.



14



- 7.8.2 Decorrido o prazo previsto no item 7.8.1 sem o cumprimento da obrigação de que trata o item 7.8, a PETROBRAS poderá rescindir o contrato, mediante simples comunicação à CBD, independentemente de qualquer outra formalidade ou notificação; ou prorrogar o período de carência previsto no item 3.2.1 e seguintes do presente contrato, até que a área referida no item 9 do Anexo IV - Cronograma de Desocupação do Estaleiro seja disponibilizada pela CBD.
- 7.8.3 Caso opte por rescindir o contrato, a PETROBRAS fará jus ao ressarcimento de todas as despesas realizadas no Estaleiro Inhaúma, limitado tal ressarcimento, em qualquer hipótese, ao valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
- 7.8.4 Para fins de apuração da responsabilidade referida no item anterior, a PETROBRAS encaminhará à CBD planilha demonstrativa das despesas realizadas, acompanhada de documentos comprobatórios dos respectivos desembolsos e da efetiva aplicação dos recursos no Estaleiro Inhaúma.
- 7.8.5 Recebidos os documentos convencionados no item 7.8.4, terá a CBD o prazo de 30 dias para ressarcir à PETROBRAS no valor constante da planilha por ela apresentado ou apontar as razões pelas quais discorda de seu teor.
- 7.8.6 Não se chegando a um consenso quanto ao valor integral do montante a indenizar, deverá a CBD pagar à PETROBRAS o valor afinal por ela reclamado no prazo de até 10 dias contados do recebimento pela CBD da resposta da PETROBRAS à divergência encaminhada na forma do item anterior, ressalvado o direito da CBD de discutir e exigir o indébito que entender cabível.
- 7.8.7 Como garantia ao cumprimento da obrigação prevista e exigível na forma dos itens 7.8.3 a 7.8.6, a CBD apresentará no prazo de 30 dias contados da data de assinatura deste contrato, carta de fiança bancária e/ou apólice de seguro garantia no valor total de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) a favor da PETROBRAS que poderá apresentá-la para pagamento após o cumprimento do procedimento previsto nos itens anteriores.
- 7.8.8 Caso a PETROBRAS opte por prorrogar o período de carência na forma da parte final do item 7.8.2 deste contrato, a garantia prevista no item 7.8.7 não poderá mais ser exercida.
- 7.9 As PARTES acordam que todas as retenções, descontos e compensações tratadas no presente instrumento, **não** configuram hipótese de impontualidade no pagamento.
- 7.10 No caso de desapropriação total ou parcial do ESTALEIRO INHAÚMA (neste segundo caso desde que tal desapropriação parcial inviabilize a utilização da infraestrutura existente na forma e para os fins aqui previstas) o presente Contrato será resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, a exceção do disposto nos subitens abaixo.

- 7.10.1 Se ocorrer desapropriação parcial, mas que não inviabilize a atividade organizada no ESTALEIRO INHAÚMA, o Valor do Arrendamento sofrerá redução proporcional ao valor da nova área do terreno após a desapropriação. Os bens imóveis e as benfeitorias necessárias realizados pela PETROBRAS que estiverem na área desapropriada serão a ela indenizados pela CBD.
- 7.10.2 Ocorrendo a desapropriação total ou desapropriação parcial que inviabilize a atividade a utilização do Estaleiro Inhaúma pela PETROBRAS, os bens imóveis e as benfeitorias necessárias realizados pela PETROBRAS que estiverem no Estaleiro Inhaúma serão a ela indenizados pela CBD.
- 7.11 Caso a PETROBRAS opte por não rescindir este contrato utilizando as prerrogativas previstas nos itens 7.4 e 7.9, o período de carência previsto no item 3.2.1 e seguintes, será estendido até que a área referida no item 9 do Anexo IV - Cronograma de Desocupação do Estaleiro seja disponibilizada pela CBD.
- 7.11.1 Se a PETROBRAS optar por não rescindir este contrato findo o prazo previsto no item 3.2.2.1, a garantia prevista no item 7.8.7 não poderá mais ser exercida.

Cláusula Oitava – Suspensão do Arrendamento

8.1 A CBD, além das responsabilidades previstas nas demais cláusulas deste instrumento, assume a obrigação de cumprir todas as obrigações relacionadas, direta ou indiretamente, ao ESTALEIRO INHAÚMA objeto deste Contrato de Arrendamento, de forma a não permitir que eventuais inadimplências suas, ou de terceiros, a elas relacionados, possam prejudicar os direitos da PETROBRAS previstos neste contrato.

8.2 Na hipótese em que, em decorrência de acidentes ou medidas adotadas por eventuais credores da CBD ou por terceiros, a PETROBRAS seja privada da posse pacífica do ESTALEIRO INHAÚMA, a PETROBRAS comunicará tal fato à CBD que deverá adotar as medidas e providências necessárias para recompor ou assegurar a posse plena e pacífica do ESTALEIRO INHAÚMA pela PETROBRAS, de forma que esta possa realizar suas atividades e operações sem qualquer restrição.

8.3 Fica assegurado à PETROBRAS, sem prejuízo do disposto na cláusula sétima do presente contrato, o direito de suspender o pagamento do Valor do Arrendamento pelo prazo necessário a retomada da posse mansa e pacífica do ESTALEIRO INHAÚMA, quando a sua turbação vir a ocorrer por culpa da CBD, em especial, nas seguintes hipóteses:

- 8.3.1 Caso a CBD deixe de cumprir as obrigações previstas no item 8.2 acima, no prazo de 30 dias do evento;



16



8.3.2 Na ocorrência de qualquer fato ou atos de terceiro (inclusive por autoridades governamentais), ainda que alheio à vontade da CBD, respaldada ou não por decisão judicial ou administrativa, que impeça parcial ou totalmente ou inviabilize das atividades desenvolvidas pela PETROBRAS no ESTALEIRO INHAÚMA.

8.4 Durante o período de suspensão definido no item 8.3 *supra* também ficará suspensa a contagem do prazo de duração do arrendamento.

Cláusula Nona – Direito de Preferência e Aquisição

9.1 É garantido o direito de preferência para aquisição do ESTALEIRO INHAÚMA pela PETROBRAS, a ser exercido durante o Prazo de Vigência do presente Instrumento, caso a CBD receba proposta firme e incondicional para aquisição do ESTALEIRO INHAÚMA, formalizada por carta registrada ou protocolada.

9.1.1 Após o recebimento da proposta mencionada no item 9.1 *supra*, a CBD deverá comunicar tal fato à PETROBRAS, que terá um prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da data em que foi comunicada formalmente, para manifestar seu interesse na aquisição do ESTALEIRO INHAÚMA objeto do presente Contrato de Arrendamento.

9.1.2 A PETROBRAS terá o direito de preferência para a aquisição do objeto da Proposta, nas mesmas condições de preço e prazo de pagamento oferecidos pelo terceiro interessado, na forma do disposto no art. 518 do Código Civil de 2002, respondendo solidariamente o ADQUIRENTE pela má-fé.

9.1.3 Considera-se ADQUIRENTE o terceiro que vier alcançar a qualidade de proprietário por qualquer das formas de aquisição da propriedade (originária, derivada ou qualquer outra) previstas na legislação vigente, nacional ou estrangeira, quer seja por processo judicial ou administrativo ou ainda que venha a alcançar algum direito real de uso dos imóveis ora locados, para o qual é aplicável o inteiro teor dos termos da presente cláusula.

9.2 O simples decurso do prazo estabelecido no item 9.1 *supra*, e seus respectivos subitens, sem que tenha sido exercido o direito de preferência outorgado à PETROBRAS, obrigará a CBD a só alienar o ESTALEIRO INHAÚMA observando os termos e condições da proposta mencionada no item 9.1.

9.3 Não obstante o disposto no item 9.2 acima, a CBD fica obrigada a dar ciência ao terceiro interessado da existência do presente Contrato de Arrendamento, que deverá ser devidamente registrado no competente Ofício de Registro de Imóveis.

9.4 O ADQUIRENTE do ESTALEIRO INHAÚMA ficará obrigado a respeitar em sua totalidade a relação jurídica do presente Contrato de Arrendamento e o seu



prazo de vigência, observado o disposto no caput do art. 576 do Código Civil de 2002.

9.4.1 Em caso de descumprimento da determinação disposta no item 9.4 *supra*, fica o ADQUIRENTE do ESTALEIRO INHAÚMA ciente de que será responsabilizado, perante a PETROBRAS, pelo pagamento de multa equivalente a 10 (dez) vezes o Valor Mensal do Arrendamento, vigente à época da aquisição, além das perdas e danos, lucros cessantes, desvalorização do fundo de comércio, sem prejuízo da aplicação da multa prevista no item 10.1 da Cláusula Décima do presente instrumento

9.5 Fica assegurado à PETROBRAS o direito de efetuar todo e qualquer registro/averbação do presente Contrato, perante os Cartórios de Títulos e Documentos e do Registro de Imóveis, que se fizerem necessários, inclusive para assegurar a oposição às Cláusulas Segunda e Nona, Do Prazo e do Direito de Preferência, respectivamente, a ela outorgados nesta Cláusula perante terceiros.

9.6 Para efeito do disposto no item 9.5 acima, CBD, neste ato, outorga à PETROBRAS, em caráter irrevogável e irretratável, os poderes necessários para representá-la perante quaisquer cartórios e repartições públicas, visando efetivar os registros e averbações competentes, podendo, para tanto, assinar documentos, declarações, etc.

9.7 É garantido o direito de aquisição do ESTALEIRO INHAÚMA pela PETROBRAS, que deverá ser exercido até o primeiro dia após o término deste contrato de arrendamento.

9.7.1 Este direito de aquisição deverá ser exercido pela Petrobras conforme disposto nos itens 2.4 e 9.7.

9.7.2 O valor da aquisição será determinado através de 5 (cinco) avaliações a serem contratadas de comum acordo entre as partes. Destas 5 cinco avaliações retiram-se as de maior valor e de menor valor e considera-se como valor final 70% (setenta por cento) do valor médio das outras 3 (três) avaliações, descontados os investimentos realizados pela Petrobras nos 10 (dez) primeiros anos de contrato, depreciados contabilmente.

9.7.2.1 Das cinco avaliações: a) a Petrobras, ela própria, fará um das avaliações e indicará uma empresa para efetuar uma outra avaliação; b) a CBD indicará duas empresas para efetuar outras duas avaliações; c) a quinta empresa será escolhida pela Petrobras, com poder de veto pela CBD.

Cláusula Décima – Da Multa

10.1 Sem prejuízo das hipóteses de rescisão listadas, a parte inocente poderá aplicar as seguintes multas:

10.1.1 No caso de descumprimento de obrigação contratual que não poderá mais ser cumprida de forma útil à parte inocente, mas que não inviabilize

18

a execução deste Contrato, caberá multa compensatória de até 3 (três) vezes o Valor Mensal do Arrendamento, definido na Cláusula Terceira do presente instrumento, em vigor à época da infração, a ser fixada pela parte inocente, de acordo com a natureza da infração e critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

10.1.2 No caso de devolução por rescisão ou inviabilidade da atividade do ESTALEIRO INHAÚMA antes do término da vigência do contrato, caberá multa compensatória de 3 (três) vezes o Valor do Arrendamento mensal, definido na Cláusula Terceira do presente instrumento, em vigor à época da infração,

10.1.3 No caso de descumprimento de obrigação contratual detalhada nos itens 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 10 do Anexo IV – Cronograma de Desocupação, no tempo, lugar e forma lá convencionados, mas que ainda possa ser cumprida com proveito para a parte inocente, caberá multa moratória de valor equivalente a até 1/300 (um trezentos avos) do aluguel mensal por dia de atraso, em vigor à época da infração, a ser fixada de acordo com a natureza da infração e critérios de razoabilidade e proporcionalidade.

10.2 Caso a parte infratora não concorde com os termos da multa aplicada, poderá, a seu critério, apresentar defesa no prazo máximo de 5 (cinco) dias úteis contados da data da notificação.

10.3 As multas previstas nos itens 10.1.2 e 10.1.3 acima somente serão aplicáveis se a parte infratora tiver sido devidamente notificada por escrito e não tenha iniciado procedimentos para sanar o eventual problema em até 15 (quinze) dias, contados da referida notificação, e o problema não tenha sido sanado em até 30 (trinta) dias da referida notificação.

10.4 Não apresentando defesa ou sendo esta julgada insuficiente pela parte inocente, a multa será considerada perfeita. Sendo a defesa acatada, a multa não será aplicada ou poderá ter seu valor reduzido.

10.4.1 A decisão quanto à aplicação ou não da multa deverá ser justificada, sendo comunicada à parte infratora.

10.5 Para o ADQUIRENTE aplicam-se as disposições dos itens da Cláusula Nona acima, bem como as penalidades ali previstas.

Cláusula Décima Primeira – Sucessores

11.1 O presente contrato obriga as partes e seus sucessores a qualquer título.

Cláusula Décima Segunda – Devolução da Área

12.1 Na devolução da área ao final do contrato, se for o caso, a Petrobras poderá retirar os bens móveis, cuja definição encontra-se no item 5.7 deste contrato.

Cláusula Décima Terceira – Incidências Tributárias

13.1 Os tributos de qualquer natureza que sejam devidos em decorrência direta deste Contrato ou de sua execução, são de exclusiva responsabilidade do contribuinte assim definido na norma tributária, sem direito a reembolso.

13.1.1 Não se entende como tributos devidos em decorrência direta deste Contrato aqueles cujo ônus econômico deve ser suportado pela CBD, tais como: IRPJ, CSLL, IOF, contribuições previdenciárias sobre folha de pagamentos, dentre outros.

13.1.2 A CBD declara haver levado em conta, na apresentação de sua proposta de valor de arrendamento, os tributos incidentes sobre a operação de arrendamento, não cabendo qualquer reivindicação fundada em erro nessa avaliação, para efeito de solicitar revisão de preço ou reembolso por recolhimentos determinados pela autoridade competente.

13.1.2.1 Excetuam-se desta previsão os tributos mencionados no item 4.1 e seus subitens, os quais serão pagos em separado pela PETROBRAS, não integrando o valor do arrendamento.

13.1.3 Uma vez apurado que a CBD acresceu indevidamente a seus preços valores correspondentes a tributos de qualquer natureza, deixou de fazer deduções, e/ou de aproveitar créditos tributários autorizados por lei ou nos casos previstos no item 13.4 desta Cláusula, o preço será imediatamente reduzido na medida da inclusão indevida, dedução não feita ou crédito não aproveitado, com o conseqüente reembolso ou compensação à PETROBRAS dos valores porventura pagos à CBD.

13.2 A PETROBRAS, quando fonte retentora, irá descontar e recolher dos pagamentos que efetuar, nos prazos da legislação, os tributos a que esteja obrigada pela legislação vigente, não tendo a CBD direito à majoração da base de cálculo nem à revisão mencionada no item 13.3.

13.2.1 A CBD fornecerá previamente todos os documentos necessários para a eventual redução ou eliminação da retenção a ser efetuada pela PETROBRAS, sem necessidade de notificação ou aviso prévio.

13.3 Se durante o prazo de vigência do Contrato ocorrer a criação de novos tributos, a alteração de alíquotas e/ou alteração de base de cálculo, ou ainda a extinção de tributos existentes, a instituição de incentivos fiscais de qualquer natureza e/ou a isenção ou redução de tributos, que, de forma direta, venham a majorar ou reduzir, comprovadamente, o ônus da Contratada, o preço será revisto proporcionalmente à majoração ou redução ocorrida, compensando-se, na primeira oportunidade, a diferença decorrente das respectivas alterações.

13.3.1 A revisão prevista no item 13.3, para majorar o preço contratual, somente ocorrerá se o aumento da carga tributária não for resultante de decisão da CBD, tais como a modificação do estabelecimento prestador dos serviços, a adesão a sistema simplificado de tributação, entre outros, ou ainda de mera circunstância



20



econômica, como o enquadramento em nível de tributação superior em função do crescimento da receita, já existente quando da apresentação da proposta.

13.3.2 A CBD fornecerá todos os documentos necessários para evitar ônus decorrente da responsabilidade solidária da PETROBRAS prevista na legislação, sem necessidade de notificação ou aviso prévio, sob pena de sofrer a compensação, na primeira oportunidade, do valor do tributo em relação ao qual se aplica a responsabilidade solidária prevista na legislação.

13.4 Nos casos em que qualquer tributo que componha o preço contratual deixar de ser devido, total ou parcialmente, em razão de: (i) ato declaratório do Procurador Geral de Fazenda Nacional, aprovado pelo Ministro de Estado de Fazenda, autorizando a não interposição de recurso ou a desistência de recurso interposto pela União; (ii) súmula vinculante; (iii) decisão definitiva do Supremo Tribunal Federal, pela via da Ação Direta de Inconstitucionalidade (ADIN) ou Ação Declaratória de Constitucionalidade (ADC) ou (iv) suspensão de execução da norma pelo Senado Federal, o preço será imediatamente ajustado, com vistas a expurgar o valor do tributo declarado indevido.

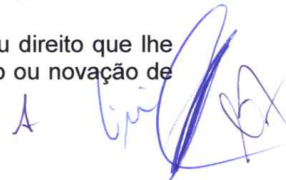
Cláusula Décima Quarta - Disposições Gerais e Finais

14.1 A CBD declara, em caráter irrevogável e irretratável que o ESTALEIRO INHAÚMA objeto do presente Contrato de Arrendamento encontra-se, desde o momento da assinatura do presente contrato, livre e desimpedido de qualquer ônus real, exceto pelas penhoras e hipotecas constantes da certidão do 3º Registro de Imóveis constituídas em favor da Indústria Verolme-Ishibras nas matrículas 59.446, 59.447, ou seja, sob todo o ESTALEIRO INHAÚMA, conforme definição que lhe foi atribuída neste Contrato de Arrendamento. Declara, igualmente, que o referido ESTALEIRO INHAÚMA, nesta data, está livre e desimpedido de qualquer ônus fiscal ou de outra natureza que impeça ou dificulte o livre uso, gozo e/ou fruição do ESTALEIRO INHAÚMA pela PETROBRAS, sob pena de aplicação das penalidades previstas no presente instrumento ou a sua rescisão, unilateralmente, pela PETROBRAS, respondendo ainda a CBD por qualquer indenização suplementar cabível, no montante equivalente ao prejuízo excedente que causar, na forma do Parágrafo Único, do Art. 416, do Código Civil.

14.2 A CBD apresentará nos termos do Anexo III – Normas de Compartilhamento, os projetos aprovados pelas concessionárias dos serviços de energia elétrica, de água e esgoto, e de outros serviços para a operação segregada entre a Briclog e os demais arrendatários das áreas. A PETROBRAS executará as obras da parte que lhe couber.

14.3 A PETROBRAS providenciará a transferência para seu nome das contas de energia elétrica, água, esgoto, lixo e outros serviços, bem como se compromete a compartilhar as referidas utilidades e demais infra-estruturas do ESTALEIRO INHAÚMA pelo período e na forma previstas nas Normas de Compartilhamento, Anexo III, do presente Contrato de Arrendamento.

14.4 O não exercício, por qualquer das Partes, de pretensão ou direito que lhe assegure o presente Contrato ou a Lei, **NÃO** significará alteração ou novação de



suas disposições e condições, não impedindo o exercício dessa pretensão ou direito em época subsequente ou em idêntica, ou análoga ocorrência posterior.

14.5 A partes acordam que as informações contidas nos “Considerandos” estabelecidos no preâmbulo deste instrumento constituem parte integrante do mesmo, devendo as demais cláusulas e condições pactuadas ser interpretadas em consonância com as disposições ali contidas.

14.6 Os avisos, comunicações, bem como alterações e interpelações, fundados neste Contrato, deverão ser feitos por escrito, sob protocolo, ou através de Cartório de Registro de Títulos e Documentos, aos representantes das Partes e nos endereços a seguir elencados, salvo alteração previamente comunicada:

Para a CBD:
WILLIAM PEIXOTO COURA
Rua General Gurjão nº 2, Caju, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20.931-900

Para a PETROBRAS:
ANTÔNIO JOSÉ SOUZA MOREIRA
Av. Almirante Barroso 81, 6º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ
CEP 20.031-004

14.6.1 Para as comunicações rotineiras, fica admitida a comunicação por correio eletrônico endereçado aos representantes citados no item anterior.

14.7 Constituem Anexos ao presente contrato e, portanto, passam a integrá-lo:

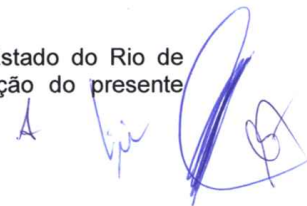
- Anexo I - Planta de Localização;
- Anexo II - Lista de Equipamentos, Componentes e Acessões Existentes no Estaleiro Inhaúma;
- Anexo III - Normas de Compartilhamento;
- Anexo IV - Cronograma de Desocupação;
- Anexo V - Modelo de Autorização de Início dos Pagamentos

14.8 O presente contrato permanecerá vigente ainda que o seu objeto, o ESTALEIRO INHAÚMA, especialmente os imóveis que o compõe, por qualquer motivo, venha a ser objeto de alienação ou cuja propriedade enfiteutica seja perdido pela CBD por qualquer motivo.

14.8.1 A PETROBRAS deverá registrar o presente CONTRATO junto à matrícula dos imóveis objetos do presente Contrato de Arrendamento no prazo de 90 dias da assinatura, de modo a garantir o efeito da disposição acima perante terceiros.

Cláusula Décima Quinta – Foro e Lei Aplicável

15.1 Fica eleito o foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, RJ, para dirimir as questões resultantes da execução do presente

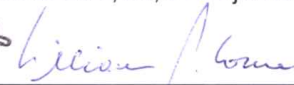


instrumento, renunciando, as partes, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

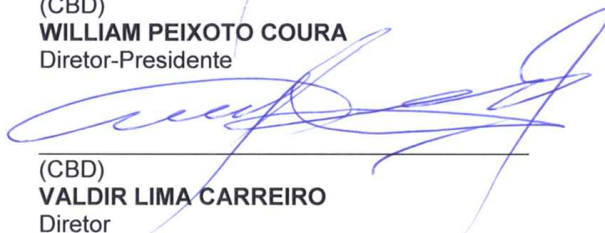
15.2 O presente Contrato de Arrendamento será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

15.3 E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, RJ, 21 de junho de 2010.

1º OFÍCIO 

(CBD)
WILLIAM PEIXOTO COURA
Diretor-Presidente




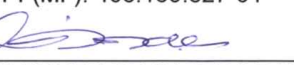
(CBD)
VALDIR LIMA CARREIRO
Diretor



(PETROBRAS)
HENÍDIO QUEIROZ JORGE
Gerente Geral da ENGENHARIA/IEEPT



22º OFÍCIO TESTEMUNHAS:
1ª 

ANTÔNIO JOSÉ SOUZA MOREIRA
CPF(MF): 408.169.827-91
2ª 

GILBERTO DE CASTRO PAES
CPF(MF): 091.469.467-72

139 Ofício de Notas - Tabelião Luiz Fernando Carvalho de Faria
Av. Rio Branco 135 - Grupo 312 - RJ - Tel. 2224-8423 - Nº smsina
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): #
HENIDIO QUEIROZ JORGE-27F/248-SFQ24289. #
#=====
Rio de Janeiro, 22 de Junho de 2010 às 10:14:51
1- Em Testemunho da verificação da
TEREZA CRISTINA DOS R. PAES - Autorizada - TCRP - 75
Válido somente com selo de Fiscalização. Total R\$4,97



1º OFÍCIO DE NOTAS - TABELIAO: JOSE DE BRITTO FREIRE
 Av. Rio Branco, 120 - SL20, Centro - RJ - Telefax: (21) 430-11430
 Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
 WILLIAM PEIXOTO CORRÊA
 Rio de Janeiro, 22/06/2010 em Testemunho da Verdade, por
 Emolumentos: R\$ 14,84
 Impostos: R\$ 1,14
 Total: R\$ 15,98
 SELOS: SFB06223

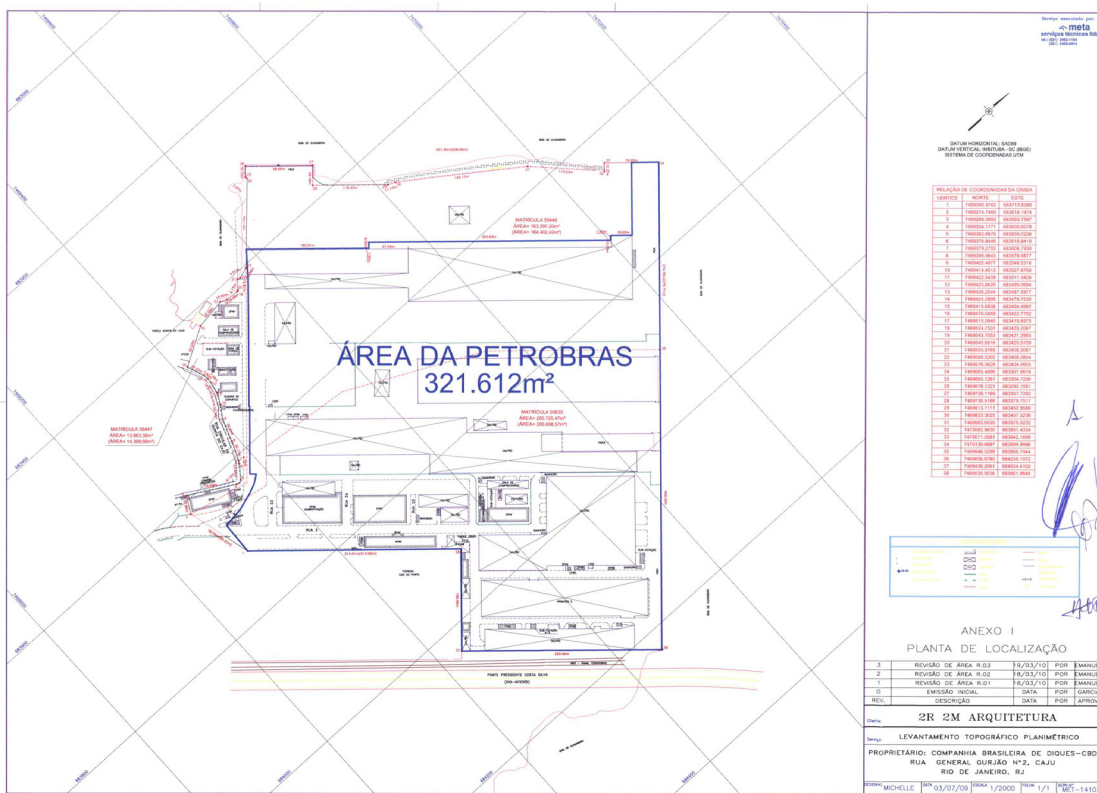
Luiz Claudio
 Torres dos Anjos
 Esc. Subst. Cont.
 MTPS 20063
 Tel.: 2505-4250

SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 POR SEMELHANÇA
 MOO 1ATO
 SF006223

22º OFÍCIO DE NOTAS - NOTÁRIO WILHAM DE OLIVEIRA
 Matriz, Rua Senador Dantas 37 - Centro - RJ - 2044-0411, Reconheço
 por semelhança as firmas de: ANTONIO JOSÉ ROUSA MOREIRA e GILBERTO
 DE CASTRO PAES
 Cod: 021185906250 (EAMD)
 Rio de Janeiro, 22 de Junho de 2010,
 Em testemunho da Verdade.
 Serventia : 7,66
 30% TJ+FUNDOS : 2,28
 Total : 9,94

SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 POR SEMELHANÇA
 DWV 1ATO
 SFL25701

SELO DE FISCALIZAÇÃO
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 RECONHECIMENTO DE FIRMA
 POR SEMELHANÇA
 KGL 1ATO
 SFL25702



ANEXO III

Ao INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO
E OUTRAS AVENÇAS
entre COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES – CBD
e PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS

**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA
INFRA-ESTRUTURA**

Junho de 2010



ANEXO III
**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA INFRA-ESTRUTURA**

SUMÁRIO

1. Objetivo
2. Fase de Transição
3. Acessos
4. Uso da Balança
5. Linha Férrea
6. Energia Elétrica
7. Água
8. Esgoto
9. Eliminação de Resíduos
10. Área Alfandegada do Cais 2
11. Uso do Cais 2
12. Restaurante
13. Vestiários
14. Diques Secos
15. Oficinas 3 e 4
16. Saída da BRICLOG
17. Disposições Finais

440

A


ANEXO III
**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA INFRA-ESTRUTURA**

1. OBJETIVO

1.1 Considerando que: a) a empresa BRIC BRAZILIAN INTERMODAL COMPLEX S.A., BRICLOG, empresa controlada pela CBD, ocupa uma parte da área onde se localiza o Estaleiro Inhaúma; b) a CBD providenciará a desocupação da referida área pela BRICLOG, conforme o Cronograma de Desocupação, Anexo V do Contrato de Arrendamento, este documento tem como objetivo disciplinar as ações e responsabilidades durante a fase de transição definida no item 2, a seguir.

2. FASE DE TRANSIÇÃO

2.1. Fica definido como fase de transição o período de tempo em que as condições de acesso e de utilização da infra-estrutura industrial disponível atualmente no Estaleiro Inhaúma serão compartilhadas entre a PETROBRAS e a BRICLOG e/ou seus sucessores até a completa segregação das operações e áreas da BRICLOG e da PETROBRAS.

2.2. O critério para a divisão de custos de utilização da infra-estrutura será o rateamento destes custos proporcionalmente, conforme definido no item 4.1.4 do Contrato de Arrendamento.

2.3. Durante a fase de transição, fica assegurado à PETROBRAS que pessoas a seu serviço possam circular, fazer medições e inspeções em qualquer das áreas ainda não entregues pela CBD, à exceção da área referida no item 9 do Anexo IV – Cronograma de Desocupação.

3. ACESSOS:

3.1. A CBD deverá apresentar à PETROBRAS, em até 45 dias após a assinatura do contrato, o anteprojeto de acesso independente à área de sua titularidade.

3.2. É de até 180 dias corridos, contados da assinatura deste contrato, o prazo para uso compartilhado da portaria existente.

3.3. O uso compartilhado da portaria existente rege-se-á pelas seguintes disposições:

3.3.1. A CBD permitirá o acesso de pessoas a serviço da PETROBRAS a qualquer tempo, desde que estes sejam identificados e constem de relação pré estabelecida pela PETROBRAS, entregue à CBD no prazo previsto no item 3.3.2.

3.3.2. A entrada e saída de veículos de carga, a serviço da PETROBRAS será objeto de comunicação formal da PETROBRAS, com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência.

ANEXO III
**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA INFRA-ESTRUTURA**

- 3.3.3. As obras da portaria existente, caso necessárias, serão executadas a cargo da PETROBRAS e só serão iniciadas após a conclusão das obras da portaria nova a cargo da CBD. Enquanto perdurarem as obras da portaria existente, o acesso através da portaria nova será facultado aos funcionários e veículos da PETROBRAS conforme a sua conveniência e respeitados os termos do item anterior.
- 3.4. No período de compartilhamento da portaria existente, o serviço de segurança patrimonial será prestado pela CBD, no mesmo padrão de serviço atualmente aplicado pela BRICLOG, até que a PETROBRAS assuma a responsabilidade de sua execução.
- 3.4.1 Neste período, o movimento total diário de pessoas não poderá ultrapassar ao dobro do praticado pela BRICLOG e o de veículos não ultrapassará a 50%.
- 3.5 A PETROBRAS se compromete a permitir o acesso da empresa BRICLOG ao imóvel que pertence à CBD, contíguo à área arrendada pela PETROBRAS, pela passagem que será aberta pela CBD em parte da área objeto deste contrato junto à oficina 4 e próximo à linha férrea em que deverão ser retiradas as duas últimas colunas da oficina 4, as vigas suporte da ponte rolante e as ligações elétricas existentes.
- 3.5.1 Na obra para a abertura da passagem referida no item 3.5 a CBD fica obrigada a remanejar a linha férrea de forma a acompanhar o traçado da passagem a ser construída e mantendo o ramal de estacionamento como o existente atualmente. A viga e as colunas removidas deverão ser entregues à PETROBRAS para armazenagem.
- 3.5.2 Quando o compromisso mencionado na Cláusula 3.6.2 estiver encerrado, a CBD recolocará, às suas expensas, as peças retiradas, bem como religará as conexões elétricas que houver, recuperará o piso e reconstruirá a segregação entre as áreas
- 3.5.3 A CBD construirá uma cerca, ou muro, entre a passagem e a área da PETROBRAS, iniciando-se esta cerca no muro atual, tomando a direção de um ponto fora do galpão a 1,5 metro (um metro e cinqüenta centímetros) da segunda coluna da Oficina 4, do lado da Rua Oito. Este muro terá 42,50m de comprimento.
- 3.6 Em contraprestação ao compromisso assumido ela PETROBRAS nos termos do item 3.5 supra, a CBD se compromete a providenciar um anteprojeto para que o acesso rodoviário que atualmente cruza a área objeto deste contrato nas proximidades das oficinas 3 e 4 deixe de cruzá-la, apresentando-o à PETROBRAS em até 120 dias após a assinatura deste contrato.
- 3.6.1 Se este novo acesso rodoviário necessitar de licenciamento ambiental para sua construção, a PETROBRAS envidará seus melhores esforços para que

ANEXO III
**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA INFRA-ESTRUTURA**

a CBD obtenha licenciamento estando ciente a CBD que a colaboração de que aqui se trata não constitui uma obrigação exigível perante a PETROBRAS.

- 3.6.2 O compromisso de que trata o item 3.5 supra deixará de existir no prazo de oito meses, contados a partir da obtenção dos licenciamentos de que trata o item 3.6.1, incluindo Iphan, SPU, Inea/Ibama e PMRJ (Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro)

4. USO DA BALANÇA:

4.1. A CBD deverá informar à PETROBRAS em até 60 dias as condições em que se encontra a balança (estado de conservação, utilização, aferição).

4.2 Os custos de operação e manutenção da balança serão administrados pela BRICLOG e rateados com a PETROBRAS na razão da efetiva utilização a ser aferida pelo número de pesagens de cada parte.

5. LINHA FÉRREA:

5.1. A CBD deverá informar à PETROBRAS em até 90 (noventa) dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento as condições em que se encontra a linha férrea (estado de conservação, utilização frente aos órgãos públicos etc.).

5.2 Os custos de operação e manutenção da linha férrea serão administrados pela BRICLOG e rateados com a PETROBRAS na razão da efetiva utilização, considerado o número de vagões fretados por cada parte ou à sua ordem.

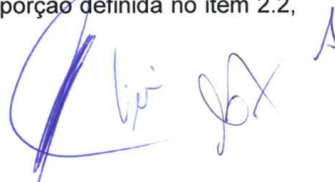
6. ENERGIA ELÉTRICA

6.1. A CBD deverá apresentar à PETROBRAS o projeto de separação do sistema de abastecimento e distribuição de energia elétrica, incluindo a separação de medidores, aprovado pela concessionária em até 120 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento, para permitir o abastecimento e medição de energia elétrica à PETROBRAS e à BRICLOG de forma independente.

6.2. PETROBRAS e BRICLOG realizarão as obras necessárias para implementação do projeto que lhes couber. Será de 120 dias, a partir da aprovação do projeto definido em 6.1, o prazo para o uso compartilhado da subestação existente.

6.3. Na fase de compartilhamento referida no item acima, as despesas referentes ao consumo de energia elétrica serão divididas entre o Estaleiro Inhaúma e a BRICLOG (ou quem lhe suceder) na proporção definida no item 2.2, e enquanto não houver obra de construção naval.

5



ANEXO III
**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA INFRA-ESTRUTURA**

6.3.1 Havendo obra de construção naval a PETROBRAS providenciará a colocação de relógios nas áreas de produção para medir separadamente os consumos de energia elétrica. O rateio citado no item 6.3 continuará válido após o desconto desse consumo industrial.

7. ÁGUA

7.1. A CBD deverá apresentar à PETROBRAS o projeto para separação do sistema de abastecimento e distribuição de água, incluindo reservatórios, redes e separação de medidores, aprovado pela concessionária em até 120 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento, para permitir o abastecimento e medição de água à PETROBRAS e à BRICLOG de forma independente.

7.2. É de até 120 dias corridos, a partir da aprovação do projeto definido no item 7.1, o prazo para uso compartilhado das instalações existentes.

7.3. Na fase de transição, as despesas referentes ao consumo de água serão divididas entre o Estaleiro Inhaúma e a BRICLOG (ou quem lhe suceder) na proporção definida no item 2.2, e enquanto não houver obra de construção naval.

7.3.1 Havendo obra de construção naval a PETROBRAS providenciará a colocação de hidrômetros exclusivos para o consumo destinado à construção naval.

8. ESGOTO

8.1 A CBD deverá apresentar à PETROBRAS o projeto para a implantação da rede de coleta de esgoto, aprovado pela concessionária em até 120 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento.

8.1.1 Na hipótese de a CBD optar por implantar qualquer outro sistema de coleta de esgotos, deverá, dentro do mesmo prazo, enviar correspondência à PETROBRAS manifestando esta posição e abdicando de sua participação da rede a ser implantada no Estaleiro Inhaúma.

8.2 Na fase de transição, as despesas referentes à manutenção do sistema de esgoto existente serão divididas entre o Estaleiro Inhaúma e a BRICLOG (ou quem lhe suceder) na proporção definida no item 2.2.

8.3 A rede de esgotos poderá ser única, desde que fique assegurada a possibilidade de inspeção pela PETROBRAS da parte a ser utilizada apenas pela BRICLOG (ou quem lhe suceder).

8.3.1 Os custos para a implantação da estação elevatória e sua interligação com a rede da concessionária será assumido pela PETROBRAS e, no caso da CBD optar por utilizar esta interligação, a CBD ressarcirá parte do custo da obra segundo critério que vier a ser ajustado entre as partes oportunamente e de comum acordo.

ANEXO III
**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA INFRA-ESTRUTURA**

9. ELIMINAÇÃO DE RESÍDUOS

9.1 A CBD informará a rotina programada para a remoção dos resíduos, especialmente aqueles relacionados a passivos ambientais, tais como: granalha de aço; areia de fundição e materiais contaminados pelos seguintes compostos: desengraxantes (Tetracloroetileno); compostos orgânicos voláteis e semivoláteis (VOC e SVOC); metais; BTEX (Benzeno, Tolueno, Etilbenzeno e Xilenos); TPH (Hidrocarbonetos de Petróleo Totais); PCB (Bifenilos policlorados) relatando, especialmente, a utilização de caminhões identificados e do volume a ser retirado.

9.2 A CBD informará a rotina programada para a remoção dos resíduos que possam ser identificados como passivo ambiental, gerados na fase de revitalização do Estaleiro Inhaúma tais como telhas ou outras peças de cimento amianto, de acordo com o plano de intervenção aprovado pelo órgão ambiental competente.

9.2.1 O prazo para a retirada dos resíduos referidos no item 9.2 será de até 9 (nove) meses a contar da data da notificação da PETROBRAS à CBD informando o local onde se encontram estes resíduos.

10. ÁREA ALFANDEGADA JUNTO AO CAIS 2

10.1. A CBD providenciará o cancelamento da área alfandegada junto ao Cais 2 (conforme indicação aposta no Anexo I do contrato de Arrendamento) e a saída da BRICLOG (ou quem lhe suceder) desta área em até 360 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento e a entregará à PETROBRAS para ser incorporada à área arrendada.

11. USO DO CAIS 2

11.1 A BRICLOG (ou quem lhe suceder) entregará à PETROBRAS a área correspondente ao cais 2 em até 720 dias a partir da assinatura do Contrato de Arrendamento.

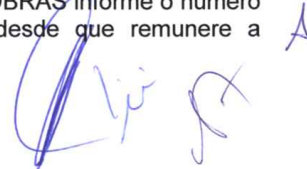
12. RESTAURANTE

12.1. A CBD deverá entregar à PETROBRAS livre e desonerada, em até 180 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento, a área do restaurante ocupada pela BRICLOG (ou quem lhe suceder).

12.2. Durante este período, os funcionários da PETROBRAS, ou por ela contratados, terão acesso permitido, desde que a PETROBRAS informe o número máximo de pessoas que utilizarão o restaurante e desde que remunere a BRICLOG por este serviço.



7



ANEXO III
**NORMAS DE COMPARTILHAMENTO
DA INFRA-ESTRUTURA****13. VESTIÁRIO**

13.1. A CBD deverá entregar à PETROBRAS livre e desonerada, em até 180 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento, no estado em que se encontra, a área correspondente aos vestiários ocupada pela BRICLOG (ou quem lhe suceder).

14. DIQUES SECOS

14.1. O Dique Seco Nº 1 será entregue conforme definido no item 9 do Anexo IV – Cronograma de Desocupação.

14.2. O Dique Seco Nº 2 (conforme indicação aposta no Anexo I do contrato de Arrendamento), será entregue à PETROBRAS, em até 90 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento.

15. OFICINAS 3 e 4

15.1. As Oficinas 3 e 4 (conforme indicação aposta no Anexo I do contrato de Arrendamento) será entregue à PETROBRAS, em até 180 dias após a assinatura do Contrato de Arrendamento.

16. SAÍDA DA BRICLOG

16.1. Sem prejuízo dos itens anteriores, a CBD deverá entregar à PETROBRAS livre e desocupada, em até 720 dias contados da assinatura do Contrato de Arrendamento, os espaços utilizados pela BRICLOG (ou quem lhe suceder) que façam parte da área arrendada pela PETROBRAS.

17. DISPOSIÇÕES FINAIS

17.1. A CBD deverá disponibilizar, mediante prévia solicitação da PETROBRAS, quaisquer informações relativas à área arrendada.

17.2. Sem prejuízo do disposto no item 13.1, a CBD, em 10 dias contatos a partir da assinatura do Contrato de Arrendamento, deverá indicar por meio de carta a ser entregue à gerência do Contrato por parte da PETROBRAS, dois representantes que deverão acompanhar as ações referentes à fase de transição.

17.3. Os prazos descritos neste Anexo poderão ser antecipados, desde que haja acordo por escrito entre as partes para essa antecipação.



8



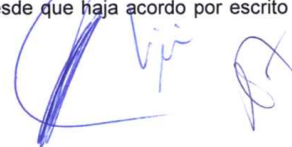
ANEXO IV
CRONOGRAMA DE DESOCUPAÇÃO

ITEM	DESCRIÇÃO	PRAZO (DIAS)	PERCENTUAL (*)
1	Data Zero (Assinatura do Contrato)	(**)	
2	DESOCUPAÇÃO DE ÁREA ADMINISTRATIVA	7	0
3	Desocupação das Oficinas Zero e Um (parciais), da Oficina Dois, das áreas administrativas com pessoal instalado nos prédios 06, 60, 61 e 63, portaria, e demais áreas não relacionadas nos itens abaixo.	90	5%
4	Disponibilização do Dique nº2 (Grande), Cais nº1 e ÁREA AO SUL DA RUA 2.	90	25%
5	Disponibilização das Oficinas nos. 3 e 4 completas, exceto galpão alfandegado, inclusive retirada de pessoal pertencente à CBD ou suas coligadas/acionistas, clientes, inquilinos etc.	180	20%
6	Disponibilização do galpão alfandegado (paralelo à Rua 34).	360	0%
7	Disponibilização do Cais nº 2 e da Rua 34.	720	10%
8	Retirada do Navio TUMA, de Bandeira Nigeriana, atualmente atracado no Cais nº1	90	-
9	Liberação de todos os galpões que compreendem as duas oficinas, zero e um, entre o alinhamento da Rua 27 e o alinhamento da Rua 28, o Dique nº1 (pequeno), os três edifícios situados entre as Ruas 27 e 28, o edifício nº58 (antiga fábrica de motores), além de todo o pessoal que atualmente ocupa essas áreas.	180	40%
10	Data da entrada em operação do acesso independente para a CBD e suas coligadas, em local distinto da área arrendada pela Petrobras.	120	-
11	Data da entrada em operação da nova subestação de energia elétrica a ser construída pela CBD para atender às suas coligadas que se instalarão em local distinto da área arrendada pela Petrobras, relativa à separação do fornecimento de energia elétrica pela LIGHT.	240	-
12	Data da entrada em operação do novo sistema de abastecimento de água a ser construído pela CBD para atender às suas coligadas que se instalarão em local distinto da área arrendada pela Petrobras, relativo à separação do fornecimento de água pela CEDAE.	240	-


(*) A participação da Petrobras no pagamento de taxas, de acordo com o item 4.1.1, será limitada ao percentual referente à área por ela arrendada em relação à área total do terreno, considerando-se as matrículas 58635, 59446 e 59447. Durante a fase de transição serão aplicados os valores da coluna "PERCENTUAL", cumulativamente ao recebimento de cada área.

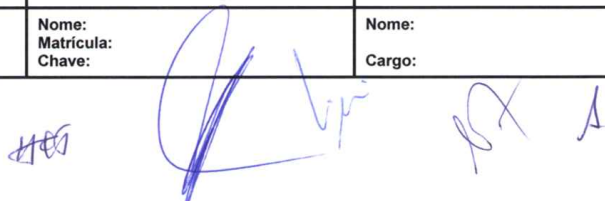
(**) Os prazos descritos neste Anexo poderão ser antecipados, desde que haja acordo por escrito entre as partes para essa antecipação.





ANEXO V
Modelo de Autorização de Início de Pagamentos

 AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE PAGAMENTOS (AIP)		Nº:	001	Rev.:	0
		INSTRUMENTO CONTRATUAL Nº 0801.0056505.10.2		DATA DE EMISSÃO:	
EMITENTE: Engenharia / IEEPT / SIMA		PRAZO TOTAL: 20 anos			
CONTRATADA: COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES - CBD		DATA INÍCIO:			
ENDEREÇO: Rua General Gurjão 02, Caju, Rio de Janeiro, RJ.		DATA TÉRMINO:			
DESCRIÇÃO DO OBJETO E DOCUMENTOS DE REFERÊNCIA: Arrendamento de área equivalente a 321.612 m2 e suas benfeitorias, acessões e infra-estrutura, localizada na rua General Gurjão 02, Caju, Rio de Janeiro, RJ. Anexo I – Planta de Localização, demais anexos do contrato e documentação complementar.					
PARCELA EM MOEDA NACIONAL		PARCELA EM MOEDA ESTRANGEIRA			
	VALOR	TAXA CAMBIAL	VALOR CONVERTIDO		
R\$ 955.200.000,00	---	---	---		
VALOR TOTAL DESTA AUTORIZAÇÃO DE INÍCIO DE PAGAMENTOS			RESPONSÁVEL ORÇAMENTÁRIO		
(novecentos e cinquenta e cinco milhões e duzentos mil reais) <input type="checkbox"/> ESTIMADO <input checked="" type="checkbox"/> GLOBAL			Nome: Matrícula: Chave:		
CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA		OBSERVAÇÕES			
CENTRO					
CENTRO DE CUSTO					
DIAGRAMA DE REDE					
ELEMENTO PEP					
LOCAL PARA APRESENTAÇÃO DA FATURA					
TRIBUTÁRIO/REG-II/RJ Av. Almirante Barroso, 81, sala 203-A, Centro, Rio de Janeiro/RJ – CEP 20030-003					
ASSINATURAS					
FISCAL	GERENTE DO CONTRATO		CONTRATADA		
Nome: Matrícula: Chave:	Nome: Matrícula: Chave:		Nome: Cargo:		



ADITIVO 01 PARA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO Nº 0801.0056505.10.2 E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM PETRÓLEO BRASILEIRO S.A., PETROBRAS NETHERLANDS BV E COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES

PETRÓLEO BRASILEIRO S.A., sociedade de economia mista com sede na Avenida República do Chile 65, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ/MF”) sob o nº 33.000.167/0001-01, neste ato representada pelo Gerente Geral da ENG-E&P/IEUEP-II Roberto Moro, doravante denominada “PETROBRAS”;

PETROBRAS NETHERLANDS B.V., sociedade organizada de acordo com as leis da Holanda, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014, neste ato representada pelo *Managing Director* Samir Passos Awad, doravante denominada “PNBV”; e

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, Bairro do Caju, CEP 20.931-040, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 02.677.174/0001-19, neste ato representada por Gilberto de Castro Paes e Valdir Lima Carreiro, doravante denominada “CBD”.

CONSIDERANDO QUE:

(a) A PETROBRAS e a CBD firmaram, em 21 de junho de 2010, o Contrato nº 0801.0056505.10.2 para o arrendamento de uma área equivalente a 321.612 m² e as suas respectivas benfeitorias, acessões e infra-estruturas, situada à Rua General Gurjão nº 2, Caju - Rio de Janeiro - RJ, doravante denominados respectivamente: “Contrato de Arrendamento” e “Estaleiro Inhaúma”;

(b) A PETROBRAS deseja ceder, parcial e temporariamente, para a PNBV, parte da área arrendada do Estaleiro Inhaúma, compreendendo as Áreas de Uso Exclusivo, o dique seco 2, cais 1, cais 2 e as Facilidades Disponíveis (conforme definidas no Anexo I abaixo, conjuntamente designadas “Infraestruturas”) e que a PNBV deseja receber da PETROBRAS as Infraestruturas para execução das obras de conversão de 4 (quatro) navios em FPSOs, os quais irão operar em áreas do pré-sal na Bacia de Santos, como parte do Contrato de Cessão Onerosa;

(c) De acordo com os termos da Cláusula Sexta, item 6.4, do Contrato de Arrendamento, a cessão total ou parcial dos direitos contratados sobre o Estaleiro Inhaúma é permitida, sem que seja necessário o consentimento da CBD;

(d) A PNBV celebrou um Contrato de EPC para a conversão de 4 (quatro) navios em FPSOs e disponibilizou as Infraestruturas de que aqui se trata à EPC contratada através de um contrato de comodato;

(e) A CBD informou à PETROBRAS a respeito de sua intenção em realizar uma operação de securitização dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Arrendamento, doravante denominada "Securitização", pela qual pretende: (1) emitir Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") que poderão alcançar o montante máximo de R\$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais), correspondente às parcelas de aluguéis mensais devidos em virtude do Contrato de Arrendamento, referentes aos vencimentos a partir de Abril de 2013 até Março de 2026 ("Prazo da Securitização"); (2) instituir, durante o Prazo da Securitização, direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, doravante denominado ("Direito Real de Superfície"), a INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF n.º 15.463.207/0001-70 ("Fundo"); (3) Ceder, durante o Prazo da Securitização, o Contrato de Arrendamento ao Fundo; (4) Ceder, durante o Prazo da Securitização, os créditos do Contrato de Arrendamento à RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, para fins da Securitização ("RB Capital"); (5) constituir, em favor da RB Capital e durante o Prazo da Securitização, uma Alienação Fiduciária do domínio útil do solo ("Alienação Fiduciária") do Estaleiro Inhaúma em garantia à operação de "Securitização";

(f) Parte dos recursos a serem obtidos a partir da Securitização serão utilizados para a quitação de dívidas da CBD referentes à aquisição do Estaleiro Inhaúma e a investimentos já realizados e a serem realizados nos imóveis adjacentes ao Estaleiro Inhaúma;

(g) O Direito Real de Superfície será instituído mediante Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície ("Escritura DRS"), após a qual passará o Fundo a ser o legítimo possuidor indireto do Estaleiro Inhaúma;

(h) Em razão do disposto no item anterior, a CBD, condicionado à celebração da Escritura DRS, deseja transferir ao Fundo a totalidade de seus direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Arrendamento, passando a figurar neste instrumento apenas como interveniente anuente, na qualidade de titular do domínio útil do solo correspondente ao Estaleiro Inhaúma e representante convencional do Fundo perante a PETROBRAS e a PNBV para os fins de gestão das demandas da PETROBRAS e/ou da PNBV relativas ao Contrato de Arrendamento;

(i) O Fundo, sendo um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, por não ter personalidade jurídica,

não é contribuinte de tributos ao Programa de Integração Social ("PIS") e à Contribuição para o Financiamento à Seguridade Social ("COFINS"), inclusive em decorrência do arrendamento de imóveis;

(j) Nos termos dos itens 5.5 e 5.5.1 do **Contrato de Arrendamento**, a **PETROBRAS** deseja construir no **Estaleiro Inhaúma**, às suas expensas e responsabilidade, de 1 (um) a 3 (três) piers perpendiculares aos Cais 1 e 2 ("Construção"), os quais serão incorporados ao **Estaleiro Inhaúma** e passarão a integrar o objeto do **Contrato de Arrendamento**; e

(k) Em 14 de março de 2013, a CBD propôs à **PETROBRAS**, por meio da correspondência DINFE 010/2013, como forma de contrapartida à realização da "Securitização", a concessão de desconto de 5% (cinco) sobre os aluguéis mensais pagos na forma do **Contrato de Arrendamento**, a contar do mês correspondente ao da assinatura do presente instrumento, até o encerramento do **Contrato de Arrendamento**, em 10/08/2031.

vêm ajustar o presente *Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato Nº 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças ("Aditivo")*, de acordo com as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1 - Cessão Parcial da PETROBRAS para PNBV: Pelo presente instrumento, a **PETROBRAS** cede e transfere à **PNBV** os direitos e obrigações que assumiu no **Contrato de Arrendamento**, relativos à posse, o uso e o gozo das áreas, acessões e benfeitorias que compõem as **Infraestruturas do Estaleiro Inhaúma** ("Cessão Parcial").

1.1.1 - Para fins de aplicação do item 1.1 supra, a **PETROBRAS**, a **PNBV** e a **CBD** acordam que os direitos e deveres relacionados à transferência da posse do **Estaleiro Inhaúma** no bojo do **Contrato de Arrendamento**, poderão ser exercidos/exigidos pela/da **PNBV** quanto pela/da **PETROBRAS**, a depender do interesse prevalecente na hipótese em questão. A definição desse interesse prevalecente caberá exclusivamente à **PETROBRAS** e à **PNBV**.

1.2. - Cessão integral do Contrato de Arrendamento da CBD para o Fundo. Em observância ao item 7.4.2 do **Contrato de Arrendamento**, a **PETROBRAS** expressa a sua anuência quanto à pretensão da **CBD** em ceder ao **Fundo** a totalidade de seus direitos e obrigações decorrentes do **Contrato de Arrendamento**.

1.2.1 - A **CBD** e o **Fundo** serão solidariamente responsáveis por todas as obrigações assumidas originalmente no **Contrato de Arrendamento**.

1.2.2 - Após o Prazo da Securitização a Cessão integral do Contrato de Arrendamento cessará de pleno direito e a CBD voltará automaticamente à sua posição de arrendador em relação ao Contrato de Arrendamento;

1.2.3 - A PETROBRAS e a PNBV reconhecem que o Fundo, por não ser contribuinte de tributos, não está sujeito a retenção de PIS e COFINS com relação aos valores a serem recebidos no âmbito do Contrato de Arrendamento, de modo que, uma vez concedido o Direito Real de Superfície e cedido o Contrato de Arrendamento ao Fundo, a PETROBRAS e a PNBV abster-se-ão de realizar as retenções tributárias relativas a esses tributos, previstas no item 13.2 do Contrato de Arrendamento.

1.3. - Do não exercício do direito de preferência quanto à cessão do Direito Real de Superfície ao Fundo: Em observância ao item 9.1 do Contrato de Arrendamento, a PETROBRAS e a PNBV declaram expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, não ter interesse em exercer o direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, no que concerne à concessão do Direito Real de Superfície da CBD ao Fundo.

1.4. - Da constituição da Alienação Fiduciária: Em observância ao item 9.1 do Contrato de Arrendamento, a PETROBRAS e a PNBV declaram expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, não ter interesse em exercer o direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, no que concerne exclusivamente à constituição de alienação fiduciária do domínio útil do solo do Estaleiro Inhaúma, quando da assinatura do presente instrumento, ficando ressalvado, no entanto, o direito de preferência da PETROBRAS quanto às hipóteses de alienação e instituição de direitos reais sobre o terreno no futuro, pelo que o não exercício do direito de preferência neste momento, não implica, em nenhuma hipótese, na renúncia ao direito de preferência pela PETROBRAS.

1.5 - Da autorização para a cessão dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Arrendamento: A PETROBRAS e a PNBV autorizam desde já a cessão dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento à RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, para fins da Securitização, sendo certo que a presente cessão fica subordinada às condições suspensivas previstas nas Cláusulas 1.5.1 deste instrumento.

1.5.1 - A CBD se compromete a não publicar o aviso ao mercado e iniciar os esforços de distribuição da operação de Securitização (incluindo qualquer ação visando a contratação de instituições financeiras para participarem da coordenação e distribuição da emissão, excetuando aquelas que já estejam envolvidas na emissão, na condição de Coordenador

Líder, Coordenador Contratado e Co-Estruturador, conforme Prospecto Preliminar protocolado na Comissão de Valores Imobiliários, em 16/11/2012) antes de 3 dias a contar da data da liquidação da oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (os "CRI" ou "CRI - Parcelas E e F") relativos às 302ª, 303ª e 304ª séries da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a "Emissão" e a "Emissora", respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para a 302ª Série e de R\$300.487,77 (trezentos mil e quatrocentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos) para as 303ª e 304ª Séries, cujo pedido de registro na Comissão de Valores Imobiliários foi requerido em 26.03.2013, estando pendente de apreciação.

1.6 - Da construção: Em observância ao item 5.5 do Contrato de Arrendamento, a CBD manifesta sua concordância com relação à realização da Construção no Estaleiro Inhaúma, a qual deverá ser realizada pela PETROBRAS, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, de acordo com o projeto de construção a ser futuramente apresentado pela PETROBRAS.

1.6.1 - Sem prejuízo do disposto no item 1.6 acima, a PETROBRAS esclarece que os piers que serão objeto da Construção corresponderão a construções de concreto sobre estacas, com cerca de 25 metros de largura e com comprimento entre 350 metros e 420 metros.

1.6.2 - A PETROBRAS poderá utilizar o dique seco 2, o cais 1 e o cais 2 e seus equipamentos, os quais se constituem em parte das Infraestruturas, para outros fins, caso as mesmas não estejam sendo utilizadas pela PNBV para execução das obras de conversão de 4 (quatro) navios em FPSOs.

1.6.3 - Após a finalização da Construção, esta passará a integrar o Estaleiro Inhaúma e o objeto do Contrato de Arrendamento, não sendo devido pela PETROBRAS qualquer acréscimo no valor do arrendamento em virtude da inclusão da Construção no objeto do Contrato de Arrendamento.

1.7 - Das alterações dos itens 6.6 e 7.4 do Contrato de Arrendamento: As Partes resolvem alterar as cláusulas 6.6 e 7.4 do Contrato de Arrendamento, que passarão a vigorar com a seguinte redação:

"Cláusula Sexta - Disposições Especiais Relativas ao Arrendamento e à Compensação

(...)

6.6 Em caso de penhora judicial que venha a recair sobre o ESTALEIRO INHAÚMA em razão de ação ajuizada contra a CBD ou vencida e não paga a

dívida oriunda da Alienação Fiduciária em garantia, a PETROBRAS poderá, a partir da notificação da CBD a respeito da realização da hasta pública do ESTALEIRO INHAÚMA ou de notificação do credor fiduciário sobre o vencimento e ausência de pagamento da dívida, pagar o valor da condenação ou da dívida, sub-rogando-se nos direitos do credor, ou, a seu exclusivo critério, devolver o ESTALEIRO INHAÚMA à CBD, na forma do item 10.1.2.

(...)

Cláusula Sétima - Impontualidade, Inadimplemento e Rescisão do Arrendamento:

(...)

7.4 A PETROBRAS poderá rescindir este Contrato, sem que assista ao Fundo qualquer direito de indenização ou de retenção, exclusivamente nos seguintes casos:

(...)

7.4.7 Nas hipóteses previstas nos itens 6.6, 7.8.2 e 7.10 deste Contrato de Arrendamento.”

1.8. Do desconto: A contar do mês correspondente ao da assinatura do presente instrumento, até o encerramento do Contrato de Arrendamento, em 10/08/2031, a CBD concede à PETROBRAS e à PNBV, em contrapartida à autorização para a realização da Securitização, o desconto de 5% (cinco) sobre os aluguéis mensais pagos na forma do Contrato de Arrendamento.

CLÁUSULA SEGUNDA - RESPONSABILIDADES E OBRIGAÇÕES

2.1 - Obrigações decorrentes da Cessão Parcial da PETROBRAS para PNBV.

2.1.1 - Em consequência da Cessão Parcial prevista no item 1.1, a PETROBRAS transfere a posse direta das áreas, acessões e benfeitorias que compõem as **Infraestruturas à PNBV** e se compromete a envidar esforços condizentes com sua condição de co-possuidora do imóvel para a manutenção da área objeto da cessão na posse da PNBV.

2.1.2 - A PNBV declara assumir todas as obrigações contraídas pela PETROBRAS relativas à posse, ao uso e ao gozo das áreas, acessões e benfeitorias que compõem as

Infraestruturas, observados os termos do Contrato de Arrendamento, cujo texto é de seu conhecimento; comprometendo-se a cumprir, sempre que aplicáveis, as determinações prescritas no referido instrumento contratual e em seus anexos.

2.1.3 - A PNBV obriga-se a assumir a responsabilidade pelo pagamento ou reembolso de todo e qualquer tributo ou ônus que venham a ser imputados à **PETROBRAS**, à **CBD** ou ao **Fundo** em decorrência da Cessão Parcial objeto do presente Aditivo.

2.1.4 - Visando a consecução do cumprimento das obrigações aqui assumidas, fica também estabelecido que, independentemente dos termos deste Aditivo, a **PNBV** deverá sempre se reportar à **PETROBRAS** no trato dos assuntos afetos ao objeto do presente Aditivo, não cabendo à **CBD** ou ao **Fundo**, em nenhum momento, servir de intermediário entre as partes.

2.1.5. Caberá exclusivamente à **PNBV** o pagamento diretamente ao **Fundo**, mensalmente, em moeda nacional, da parcela correspondente as **Infraestruturas** cedidas, equivalente a 70% (setenta por cento) do valor total estabelecido na Cláusula 3.1 do **Contrato de Arrendamento**, considerando também os reajustes e demais condições estabelecidas na Cláusula 3 do referido Contrato, bem como o desconto previsto no item 1.8 deste instrumento. O valor devido, em razão deste Aditivo, ao **Fundo**, pela **PETROBRAS**, será o correspondente à diferença entre o valor total do **Contrato de Arrendamento** e o valor da presente Cessão Parcial.

2.1.5.1 - A **PNBV** fará jus as seguintes deduções no valor a ser pago ao **Fundo**, descrito no item 2.1.5 acima:

- a) na saída do 2º casco convertido (P-75) do estaleiro: 10% (dez por cento); e
- b) na saída do 4º casco convertido (P-77) do dique seco 2: 40% (quarenta por cento).

2.1.5.2 - Para fazer jus as deduções acima, a **PNBV** deverá comunicar formalmente a **PETROBRAS** as datas dos eventos acima com 3 (três) meses de antecedência, pelo menos.

2.1.5.3 - No caso de utilização pela **PETROBRAS** do dique seco 2, cais 1 ou cais 2 e seus equipamentos, conforme disposto no item 1.6.2 do presente Aditivo, anteriormente ao primeiro evento acima, a **PNBV** fará jus a uma dedução de 10% (dez por cento) no valor mensal descrito no item 2.1.5 acima para cada área, calculada proporcionalmente a duração da utilização.

2.1.5.4 - Caso a **PNBV** faça jus às deduções previstas no item 2.1.5.1 acima, o pagamento ao **Fundo** dos valores correspondentes a tais deduções voltará a ser de responsabilidade da **PETROBRAS**.

2.1.6 - A CBD e o Fundo reconhecem que incidirá nesta Cessão Parcial para a PNBV a legislação editada pelo Conselho Monetário Nacional e Banco Central do Brasil, incluindo, mas não se limitando ao RMCCI, e demais regras aplicáveis que venham a ser editadas por outros órgãos ou entidades governamentais e que a PNBV irá realizar os pagamentos ao Fundo através de Transferência Internacional em Reais. Nos termos da legislação aplicável, o Fundo irá realizar todos os trâmites legais exigidos pelo Banco Central do Brasil e demais órgãos ou entidades governamentais, bem como providenciar todos os documentos necessários e exigidos por Lei e demais atos normativos aplicáveis, incluindo, mas não se limitando aos atos regulamentares editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil que, direta ou indiretamente, afetem o presente negócio jurídico, de forma que a PETROBRAS e a PNBV, em nenhuma hipótese, se responsabilizam perante a forma ou classificação que o Fundo venha efetuar junto a quaisquer órgãos fiscalizadores no que se refere à remessa de recursos financeiros para o País e outras obrigações de caráter administrativo que sejam aplicáveis, conforme disposto neste Aditivo.

2.1.6.1 - Na eventual cessão dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Arrendamento, inclusive a cessão decorrente da **Securitização**, caberá ao cessionário realizar todos os trâmites legais exigidos pelo Banco Central do Brasil e demais órgãos ou entidades governamentais em razão do recebimento de pagamentos por meio de Transferências Internacionais em Reais, bem como providenciar todos os documentos necessários e exigidos por Lei e demais atos normativos aplicáveis, incluindo, mas não se limitando aos atos regulamentares editados pelo Conselho Monetário Nacional e pelo Banco Central do Brasil que, direta ou indiretamente, afetem o presente negócio jurídico, na forma do item anterior.

2.1.7 - A forma de pagamento ao Fundo será, em qualquer hipótese, a mesma prevista no Contrato de Arrendamento.

2.2 - Obrigações decorrentes da cessão integral do Contrato de Arrendamento para o Fundo e da Concessão do Direito Real de Superfície.

2.2.1 - A CBD assume a obrigação de notificar a PETROBRAS e a PNBV quando da celebração da Escritura DRS e concessão do **Direito Real de Superfície** ao Fundo, ocasião em que a cessão integral dos direitos e obrigações decorrentes do Contrato de Arrendamento passará a produzir efeitos.

2.2.2. Após a notificação de que trata o item 2.2.1 acima, a PETROBRAS e a PNBV passarão a realizar todos e quaisquer pagamentos relativos ao Contrato de Arrendamento diretamente em favor do Fundo.

2.2.3. - Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as Partes reconhecem que, enquanto vigorar a cessão fiduciária dos créditos imobiliários decorrentes do **Contrato de Arrendamento** ao Banco Pine S.A., os pagamentos do valor do arrendamento permanecerão sendo pagos ao Banco Pine S.A., em conta indicada por escrito pela **CBD** à **PETROBRAS**, de modo que, uma vez extinta tal garantia, tais valores passarão a ser pagos diretamente ao **Fundo**.

2.2.4 - A **CBD**, após a celebração da Escritura DRS e cessão dos direitos e obrigações do **Contrato de Arrendamento** ao **Fundo**, permanecerá no **Contrato de Arrendamento** apenas como interveniente anuente, na qualidade de titular do domínio útil do solo correspondente ao **Estaleiro Inhaúma** e de representante convencional do **Fundo** para os fins de gestão das demandas da **PETROBRAS** e/ou da **PNBV** relativas ao **Contrato de Arrendamento**.

2.2.4.1 - Nos termos do item anterior, o **Fundo**, neste ato, constitui a **CBD** como sua bastante procuradora, conferindo poderes para representá-la perante a **PETROBRAS** e a **PNBV** na gestão de demandas relativas ao **Contrato de Arrendamento**. O presente mandato será válido pelo prazo de duração do **Contrato de Arrendamento**, exceto se expressamente revogado pelo **Fundo** e comunicado à **PETROBRAS** e à **PNBV**.

2.2.4.2 - Visando a consecução do cumprimento das obrigações aqui assumidas, fica também estabelecido que, em razão do presente mandato, a **PETROBRAS** deverá sempre se reportar à **CBD**, na qualidade de gestora do **Contrato de Arrendamento**, no trato dos assuntos afetos ao objeto do presente Aditivo, não cabendo ao **Fundo**, em nenhum momento, enquanto vigorar o presente mandato, servir de intermediário entre as partes.

2.2.4.3 - O presente mandato não confere poderes à **CBD** para, em nome do **Fundo**, receber quaisquer valores ou renunciar a qualquer direito que lhe seja conferido nos termos do **Contrato de Arrendamento** ou de qualquer de seus aditamentos.

2.2.4.4 - A **CBD** deverá observar o direito de preferência da **PETROBRAS** e da **PNBV**, caso venha a querer alienar o domínio útil do solo a terceiros, na forma prevista no **Contrato de Arrendamento**.

2.3 - Obrigações decorrentes da constituição da alienação fiduciária do domínio útil do solo do Estaleiro Inhaúma

2.3.1 - Na constituição da alienação fiduciária do domínio útil do solo, a **CBD** e o **Fundo** obrigam-se a estipular no instrumento competente que, na hipótese de excussão da alienação fiduciária do domínio útil do solo do **Estaleiro Inhaúma**, o titular da referida garantia deverá observar o direito de preferência da **PETROBRAS** e da **PNBV** na aquisição

do Estaleiro Inhaúma, devendo oferecer à PETROBRAS e à PNBV a oportunidade de adquirir o Estaleiro Inhaúma (i) antes da realização do primeiro leilão público, observando-se os termos constantes do item 9.7 do Contrato de Arrendamento, e (ii) novamente, antes da realização do segundo leilão público, pelo valor total da dívida excutada para fins de quitação das obrigações assumidas no âmbito da **Securitização**.

2.3.1.1. Ainda que a PETROBRAS e/ou a PNBV não manifestem interesse na aquisição do Estaleiro Inhaúma, o adquirente do imóvel não poderá denunciar o Contrato de Arrendamento até o término de sua vigência.

2.3.2 - Para efeitos de constituição da alienação fiduciária do domínio útil do solo do Estaleiro Inhaúma, a CBD e o Fundo se obrigam a estipular no instrumento competente que para efeitos de aplicação do artigo 26 da Lei nº 9.514/1997, vencida e não paga a dívida, antes da constituição em mora do devedor fiduciante, o credor fiduciário se obriga a notificar por escrito imediatamente a PETROBRAS e a PNBV para que estas, no prazo de 15 (quinze) dias, exerçam quaisquer das prerrogativas previstas na Cláusula 6.6 do Contrato de Arrendamento.

2.3.3 - Após a constituição da alienação fiduciária do domínio útil do solo do Estaleiro Inhaúma, a CBD informará à PETROBRAS e à PNBV a respeito do titular da referida propriedade fiduciária.

2.4 - Obrigações decorrentes da Construção

2.4.1 - A PETROBRAS responsabiliza-se por obter junto aos órgãos competentes todas e quaisquer autorizações e licenciamentos necessários previamente à realização da Construção, devendo apresentá-los à CBD, no mínimo, 10 (dez) dias antes do início das obras da Construção.

2.4.2 - Após a obtenção de todas as autorizações e realização da Construção, as Partes deverão celebrar novo instrumento de aditamento ao Contrato de Arrendamento, para fazer constar a nova descrição de contorno do Estaleiro Inhaúma, incluindo a área referente à Construção.

CLÁUSULA TERCEIRA - CONDIÇÃO RESOLUTIVA

3.1 - A Cessão Parcial dos direitos e obrigações da PETROBRAS à PNBV objeto do presente Aditivo está sujeita às seguintes condições resolutivas:

3.1.1 - encerramento do Contrato de EPC a ser celebrado pela PNBV para a conversão de 4 (quatro) navios em FPSOs;

3.1.2 - saída, do Estaleiro Inhaúma, do último navio convertido pela EPCista contratada pela PNBV para a conversão de 4 (quatro) navios em FPSOs; e

3.1.3 - encerramento do Contrato de Comodato para a disponibilização das Infraestruturas à EPCista contratada pela PNBV para a conversão de 4 (quatro) navios em FPSOs, a ser celebrado entre a referida EPCista e a PNBV.

3.2 - A PNBV fica obrigada a notificar a PETROBRAS sobre a ocorrência de qualquer condicionante descrita no item 3.1 *supra* em até 24 (vinte e quatro) horas sobre após a sua verificação e a efetuar a devolução das Infraestruturas, num prazo máximo de 15 (quinze) dias após o envio da notificação, sob pena de estar caracterizado, de pleno, o esbulho possessório.

3.3 - Caso haja o término da Cessão Parcial de direitos e obrigações da PETROBRAS à PNBV prevista neste instrumento, nos termos do item 3.1 acima, a totalidade de tais direitos e obrigações cedidos retornarão à titularidade do PETROBRAS.

CLÁUSULA QUARTA - PENALIDADES

4.1 - Para efeito do presente Aditivo as penalidades eventualmente aplicáveis pelo Fundo no bojo do Contrato de Arrendamento deverão ser cobradas integralmente da PETROBRAS, se esta tiver dado causa ao fato punível sozinha.

4.1.1 - Caso a penalidade aplicável pelo Fundo no bojo do Contrato de Arrendamento tenha sido causada exclusivamente pela PNBV, caberá a esta proceder o seu pagamento.

4.1.2 - Se PETROBRAS e PNBV contribuírem para a ocorrência do fato punível pelo Fundo, nos termos do Contrato de Arrendamento, cada uma arcará com uma parcela do valor da penalidade, calculado observando-se a mesma proporção entre o valor do Contrato de Arrendamento a ser pago pela PNBV (descrito no item 2.1.5 do presente Aditivo) e o a ser pago pela PETROBRAS.

4.2 - Para efeito do presente Aditivo as penalidades eventualmente aplicáveis ao Fundo no bojo do Contrato de Arrendamento deverão ser cobradas integralmente pela PETROBRAS, se esta tiver sido a única a sofrer os efeitos do fato.

4.2.1 - Caso a penalidade aplicável ao Fundo no bojo do Contrato de Arrendamento tenha origem em fato cujos efeitos alcancem apenas a PNBV, caberá a esta receber o valor referente à penalidade.

4.2.2 - Se PETROBRAS e PNBV tiverem sofrido os efeitos do ato praticado pelo Fundo, punível nos termos do Contrato de Arrendamento, cada uma receberá uma parcela do valor da penalidade, calculada observando-se a mesma proporção entre o valor do Contrato de Arrendamento a ser pago pela PNBV (descrito no item 2.1.5 do presente Aditivo) e pela PETROBRAS.

CLÁUSULA QUINTA - DOCUMENTOS COMPLEMENTARES

5.1 - Fica fazendo parte integrante deste instrumento, como anexo, o documento abaixo relacionado:

– ANEXO I (ÁREAS A SEREM CEDIDAS)

CLÁUSULA SEXTA - RATIFICAÇÃO

6.1 - As Partes ratificam as demais condições estabelecidas no Contrato de Arrendamento original, que não foram expressamente alteradas pelo presente instrumento.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1 - Não Aplicável.

CLÁUSULA OITAVA - LEI APLICÁVEL E FORO

8.1 - Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.


8.2 -As questões decorrentes deste Aditivo deverão ser dirimidas no mesmo foro definido no Contrato de Arrendamento, renunciando as partes, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

CLÁUSULA NONA - VIGÊNCIA

9.1 - O presente Aditivo passa a vigorar a partir de sua assinatura, retroagindo seus efeitos a 07/05/2012, exclusivamente no que se refere à cessão parcial da Petrobras para a PNBV, conforme item 1.1 do presente Aditivo.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditivo, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

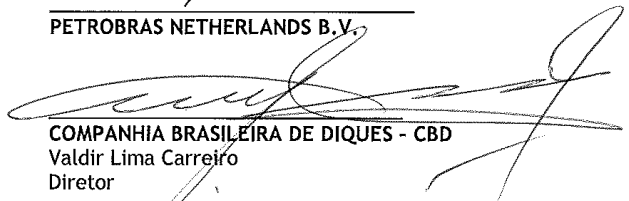
Rio de Janeiro, 12 de Abril de 2013.



PETRÓLEO BRASILEIRO S.A.



PETROBRAS NETHERLANDS B.V.

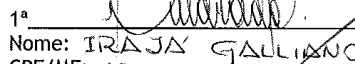


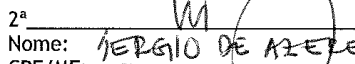
COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES - CBD
Valdir Lima Carreiro
Diretor



COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES - CBD
Gilberto de Castro Paes
Procurador

TESTEMUNHAS:

1ª 
Nome: IRAJA GALLIANO ANDRADE
CPF/MF: 139.478.939-49

2ª 
Nome: SÉRGIO DE AZEVEDO PEREIRA
CPF/MF: 761022387-53

ADITIVO 01 PARA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO Nº
0801.0056505.10.2 E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM PETRÓLEO BRASILEIRO S.A.,
PETROBRAS NETHERLANDS BV E COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES

ANEXO I

ÁREAS A SEREM CEDIDAS

α

Página 1

ADITIVO 01 PARA CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES DECORRENTES DO CONTRATO Nº
0801.0056505.10.2 E OUTRAS AVENÇAS, QUE ENTRE SI FAZEM PETRÓLEO BRASILEIRO S.A.,
PETROBRAS NETHERLANDS BV E COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES

ANEXO I

ÁREAS E FACILIDADES A SEREM CEDIDAS (FACILIDADES)

Abaixo estão relacionadas as áreas e facilidades do Estaleiro Inhaúma a serem cedidas da Petrobras para a PNBV, para as execução das obras de conversão de 4 navios em FPSOs, do Projeto Cessão Onerosa.

1 - ÁREAS DE USO EXCLUSIVO

- Antigas oficinas 3 e 4
- Oficinas 47 e 58 b.
- Cabine de Jateamento e Pintura
- Prédio 63
- Áreas Descobertas:
 - Área de estocagem de chapas/perfis e tubos
 - Área adjacente à Oficina 47
 - Área para Montagem e Edificação de Blocos - Sol e Chuva
 - Área para Alocar Oficina de Manutenção e Abastecimento de Veículos e Equipamentos
 - Área para Alocar Central de Resíduos Provisórios
 - Área de apoio para Dique seco 2: a ser alocado o Almojarifado
 - Almojarifado de Marinharia
 - Área 64b.

2 - DIQUE SECO 2, CAIS 1, CAIS 2

3 - FACILIDADES

- Pontes rolantes (nas oficinas 3 e 4)
- Porta Batel
- Equipamentos de docagem e desdocagem
- Equipamentos da Casa de Bombas
- Guindastes
- Facilidades Industriais , tais como energia elétrica, iluminação, VAC, água e esgoto, tratamento de águas residuais, redes de distribuição de gases industriais e ar comprimido e sistema de telecomunicações.
- Sistema de combate a incêndio
- Sistema viário interno

A descrição e a respectivas locações das áreas e facilidades acima listadas estão detalhadas no documento "Contrato de Comodato para Utilização do Estaleiro Inhaúma" e seus anexos.

ADITIVO 02 AO CONTRATO Nº 0801.0056505.10.2, QUE ENTRE SI FAZEM PETRÓLEO BRASILEIRO S.A., PETROBRAS NETHERLANDS BV E COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES

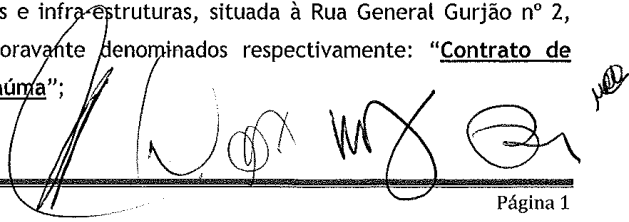
PETRÓLEO BRASILEIRO S.A., sociedade de economia mista com sede na Avenida República do Chile 65, Rio de Janeiro, RJ, Brasil, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ/MF”) sob o nº 33.000.167/0001-01, neste ato representada pelo Gerente Geral da ENG-E&P/IEUEP-II Roberto Moro, doravante denominada “PETROBRAS”;

PETROBRAS NETHERLANDS B.V., sociedade organizada de acordo com as leis da Holanda, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014, neste ato representada pelo Gerente da Implementação de Empreendimentos para Cessão Onerosa Sérgio de Azeredo Pereira, doravante denominada “PNBV”; e

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, Bairro do Caju, CEP 20.931-040, inscrita no CNPJ/MF sob n.º. 02.677.174/0001-19, neste ato representada por Gilberto de Castro Paes e Valdir Lima Carreiro, doravante denominada “CBD”.

CONSIDERANDO QUE:

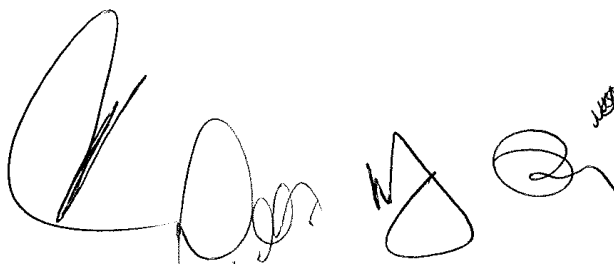
(a) A **PETROBRAS** e a **CBD** firmaram, em 21 de junho de 2010, o Contrato nº 0801.0056505.10.2 para o arrendamento de uma área equivalente a 321.612 m² e as suas respectivas benfeitorias, acessões e infra-estruturas, situada à Rua General Gurjão nº 2, Caju - Rio de Janeiro - RJ, doravante denominados respectivamente: “Contrato de Arrendamento” e “Estaleiro Inhaúma”;



(b) A PETROBRAS, a PNBV e a CBD assinaram, em 12 de abril de 2013, o Aditivo 1 ao Contrato nº 0801.0056505.10.2 tendo como objeto, dentre outros, a autorização para a realização de uma operação de securitização dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Arrendamento, doravante denominada “Securitização”, compreendendo (1) a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”) até o limite máximo de R\$ 540.000.000,00 (quinhentos e quarenta milhões de reais), correspondente às parcelas de alugueis mensais devidos em virtude do Contrato de Arrendamento, referentes aos vencimentos a partir de Abril de 2013 até Março de 2026 (“Prazo da Securitização”); (2) a instituição, durante o Prazo da Securitização, direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, doravante denominado (“Direito Real de Superfície”), a **INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento inscrito no CNPJ/MF n.º 15.463.207/0001-70 (“Fundo”); (3) a cessão, durante o Prazo da Securitização, do Contrato de Arrendamento ao Fundo; (4) a cessão, durante o Prazo da Securitização, dos créditos do Contrato de Arrendamento à RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, para fins da Securitização (“RB Capital”); (5) a constituição, em favor da RB Capital e durante o Prazo da Securitização, de uma Alienação Fiduciária do domínio útil do solo (“Alienação Fiduciária”) do Estaleiro Inhaúma em garantia à operação de “Securitização”;

(c) A cláusula 1.5.1 do Aditivo nº 1 ao Contrato de Arrendamento determinava que não poderia a CBD publicar aviso ao mercado e iniciar os esforços de distribuição da operação de Securitização antes de 3 dias a contar da data da liquidação da oferta dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (os “CRI” ou “CRI - Parcelas E e F”) relativos às 302ª, 303ª e 304ª séries da 1ª emissão da Brazilian Securities Companhia de Securitização (a “Emissão” e a “Emissora”, respectivamente), com valor nominal unitário de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para a 302ª Série e de R\$300.487,77 (trezentos mil e quatrocentos e oitenta e sete reais e setenta e sete centavos) para as 303ª e 304ª Séries, cujo pedido de registro na Comissão de Valores Mobiliários havia sido requerido em 26.03.2013, e estava, à época pendente de apreciação;

(d) Em 03.06.2013 a Petrobras requereu à CVM a suspensão da “Emissão” pelo prazo de até 60 dias úteis.



Vêm ajustar o presente *Aditivo 02 ao Contrato Nº 0801.0056505.10.2 ("Aditivo")*, de acordo com as seguintes condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1 - Da alteração dos itens 1.5 e 1.5.1 do Aditivo 1 ao Contrato de Arrendamento: As Partes resolvem remover a cláusula 1.5.1 do Aditivo 1 ao Contrato de Arrendamento e alterar a cláusula 1.5 do aditivo em questão, que passará a vigorar com a seguinte redação:

*"1.5 - Da autorização para a cessão dos direitos creditórios decorrentes do Contrato de Arrendamento: A **PETROBRAS** e a **PNBV** autorizam desde já a cessão dos créditos imobiliários decorrentes do **Contrato de Arrendamento à RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, para fins da Securitização.***

1.5.1 - Não Aplicável."

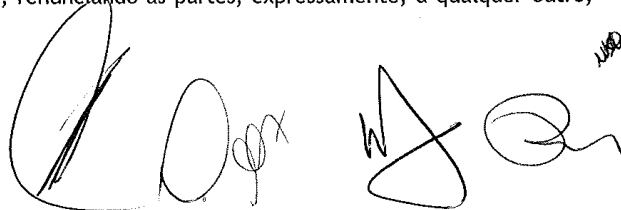
CLÁUSULA SEGUNDA - RATIFICAÇÃO

2.1 - As Partes ratificam as demais condições estabelecidas no **Contrato de Arrendamento** original e em seu Aditivo 1, que não foram expressamente alteradas pelo presente instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA - LEI APLICÁVEL E FORO

3.1 - Este instrumento será regido e interpretado de acordo com as Leis da República Federativa do Brasil.

3.2 - As questões decorrentes deste Aditivo deverão ser dirimidas no mesmo foro definido no **Contrato de Arrendamento**, renunciando as partes, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

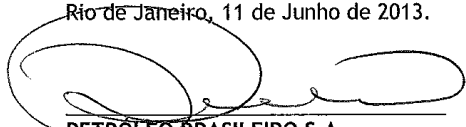


CLÁUSULA QUARTA - VIGÊNCIA

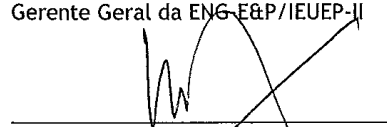
4.1 - O presente Aditivo passa a vigorar na data de sua assinatura.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente Aditivo, em 3 (três) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo.

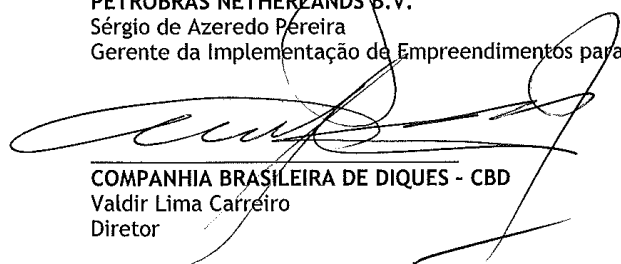
Rio de Janeiro, 11 de Junho de 2013.



PETROBRAS S.A.
Roberto Moro
Gerente Geral da ENG-E&P/IEUEP-II



PETROBRAS NETHERLANDS B.V.
Sérgio de Azeredo Pereira
Gerente da Implementação de Empreendimentos para Cessão Onerosa

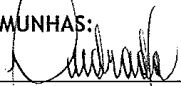


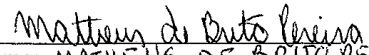
COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES - CBD
Valdir Lima Carreiro
Diretor



COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES - CBD
Gilberto de Castro Paes
Procurador

TESTEMUNHAS:

1ª 
Nome: **IRAJA GALLIANO ANDRADE**
CPF/MF: **139.478.939-49**

2ª 
Nome: **MATHEUS DE BRITO PEREIRA**
CPF/MF: **040.935.596/61**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

- Escritura de Emissão de CCI

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE ESCRITURA DE EMISSÃO DE CÉDULAS DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIAS, SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA, SOB A FORMA ESCRITURAL, E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular,

INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, por sua instituição administradora **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 10.749.264/0001-04, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra assinados (doravante designado simplesmente como “**Emissor**”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, CEP 22.640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seu representante legal infra assinado (doravante designada simplesmente como “**Instituição Custodiante**”).

(O Emissor e a Instituição Custodiante quando mencionados em conjunto, serão doravante designados simplesmente como “**Partes**”, e cada qual isoladamente como “**Parte**”).

CONSIDERANDO QUE:

a) Em 21 de junho de 2010, a **COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.677.174/0001-19 (“**CBD**”) celebrou com a **PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.000.167/0001-01 (“**Petrobras**”), o *Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras*



1



Avenças (“Contrato de Arrendamento”¹), por meio do qual foi contratado o arrendamento, à Petrobras, pelo prazo de 20 (vinte) anos, do empreendimento representado pelo estaleiro naval denominado “*Estaleiro Inhaúma*”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão n.º 02, em uma área de 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), a qual corresponde à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ (“Empreendimento”);

b) A matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro onde se encontra a área corresponde ao Empreendimento, será objeto de futuro processo de desmembramento de matrículas junto ao competente cartório de registro de imóveis, ao final do qual o Empreendimento passará a ser objeto de uma matrícula exclusiva (“Plano de Desmembramento”);

c) Nos termos do Contrato de Arrendamento, em contraprestação ao arrendamento do Empreendimento, a Petrobras comprometeu-se a pagar à CBD, mensalmente, um aluguel mensal em montante calculado na forma do Contrato de Arrendamento (“Aluguéis Mensais”);

d) Em 12 de abril de 2013, por meio da celebração do *Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças* (“Primeiro Aditamento”) a CBD, a Petrobras e a Petrobras Netherlands BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos, com sede na Cidade de Roterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014 (“PNBV”, e, quando em conjunto com a Petrobras, “Devedoras”) formalizaram, dentre outras avenças: (i) a cessão parcial dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de titularidade da Petrobras à PNBV; (ii) a autorização para a Concessão de Direito Real de Superfície (conforme definida abaixo) ao Emissor e a cessão a este da totalidade dos direitos e obrigações da CBD decorrentes do Contrato de Arrendamento, de modo que o Cedente passe a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos

¹ Para fins da presente Escritura de Emissão de CCI, a definição “Contrato de Arrendamento” fará referência ao Contrato de Arrendamento conforme aditado pelo Primeiro Aditamento e pelo Segundo Aditamento (conforme definidos neste instrumento)

devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento; e (iii) a renúncia expressa pelas Devedoras ao direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, decorrente da Concessão de Direito Real de Superfície ao Cedente;

e) Em 11 de junho de 2013, por meio da celebração do “*Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças*” (“Segundo Aditamento”) a CBD e as Devedoras formalizaram, a alteração do Contrato de Arrendamento para permitir a cessão pelo Emissor à RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.442/0001-22, a qualquer momento, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento;

f) Em 13 de junho de 2013, a CBD e o Emissor lavraram perante o 4º Ofício de Justiça de Niterói (RJ), no livro 1093, folhas 073/078, a *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície* (“Escritura de Superfície”), por meio da qual a CBD concedeu ao Emissor, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento (“Concessão de Direito Real de Superfície”);

g) Por meio do presente instrumento, o Emissor, na qualidade de único e legítimo titular dos créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento, deseja emitir 689 (seiscentas e oitenta e nove) cédulas de crédito imobiliário fracionárias (“CCI”), nos termos da Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 10.931/04”), para representar frações do crédito decorrente do Contrato de Arrendamento, sendo que, todas elas, em conjunto, representam o valor integral das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento (“Créditos Imobiliários”);

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças* (“Escritura de Emissão de CCI”), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

U

3



CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES E CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1 Definições: Para fins desta Escritura de Emissão de CCI, são adotadas as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente instrumento:

<u>“Aluguéis Mensais”</u>	O valor mensal devido pelas Devedoras, a título de aluguel do Empreendimento, nos termos do Contrato de Arrendamento;
<u>“CBD”</u>	A COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02 - parte, Bairro do Caju, CEP 20931-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.677.174/0001-19.
<u>“CCI”</u>	As cédulas de crédito imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas pelo Emissor por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, para representar os Créditos Imobiliários, conforme devidamente especificadas no Anexo I desta Escritura de Emissão de CCI;
<u>“CETIP”</u>	A CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 230 - 11º andar, instituição autorizada pelo Banco Central do Brasil a prestar serviços de custódia escritural de ativos e de liquidação financeira;
<u>“Código Civil Brasileiro”</u>	A Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada;
<u>“Contrato de Arrendamento”</u>	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças</i> , celebrado em 21 de junho de 2010, por meio do qual o Empreendimento foi arrendado à Petrobras, mediante o pagamento

	dos Aluguéis Mensais. Para fins da presente Escritura de Emissão de CCI, exceto previsão expressa em contrário, a expressão “ <u>Contrato de Arrendamento</u> ” fará referência ao Contrato de Arrendamento conforme aditado pelo Primeiro Aditamento e pelo Segundo Aditamento;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”	Os créditos imobiliários correspondentes ao valor integral das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento;
“ <u>Data de Emissão</u> ”	O dia 13 de junho de 2013, data em que são emitidas as CCI;
“ <u>Data de Vencimento</u> ”	A data de vencimento final das CCI, correspondente ao dia 06 de março de 2026;
“ <u>Devedoras</u> ”	A Petrobras e a PNBV, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Dia Útil</u> ”	Qualquer dia em que haja expediente bancário na República Federativa do Brasil;
“ <u>Emissor</u> ”	O INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, administrado pela GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora De Títulos E Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra

	da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º10.749.264/0001-04;
<u>“Empreendimento”</u>	O empreendimento constituído pelo estaleiro naval denominado “ <i>Estaleiro Inhaúma</i> ”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão n.º 02, em uma área de 321.612 m ² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), correspondente à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, foreiro à União;
<u>“Escritura de Emissão de CCI”</u>	O presente <i>Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças</i> ;
<u>“Escritura de Superfície”</u>	A <i>Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície</i> , lavrada em 13 de junho de 2013, perante o 4º Ofício de Justiça de Niterói (RJ), livro 1093, folhas 073/078, por meio da qual a CBD concedeu ao Emissor, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento;
<u>“IGP-M/FGV”</u>	O Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas;
<u>“IPCA/IBGE”</u>	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
<u>“Instituição Custodiante”</u>	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, qualificada no preâmbulo da presente Escritura de Emissão de CCI;
<u>“Lei n.º 9.307/96”</u>	A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme alterada;

"Lei n.º 10.931/04"	A Lei n.º 10.931 de 2 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Partes"	O Emissor e a Instituição Custodiante, quando referidos em conjunto;
"Petrobras"	A PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS, sociedade anônima de economia mista, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Chile, n.º 65, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.000.167/0001-01;
"PNBV"	A PETROBRAS NETHERLANDS BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, n.º 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014;
"Primeiro Aditamento"	O Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças, celebrado entre a CBD, a Petrobras e a PNBV, em 12 de abril de 2013, por meio do qual formalizaram, dentre outras avenças: (i) a cessão parcial dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de titularidade da Petrobras à PNBV; (ii) a autorização para a Concessão de Direito Real de Superfície ao Emissor e a cessão a este da totalidade dos direitos e obrigações da CBD decorrentes do Contrato de Arrendamento, de modo que o Cedente passe a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento; e (iii) a renúncia expressa pelas Devedoras ao direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento,

	decorrente da Concessão de Direito Real de Superfície ao Cedente;
<u>“Segundo Aditamento”:</u>	O Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças, celebrado entre a CBD, a Petrobras e a PNBV, em 11 de junho de 2013, por meio do qual foi formalizada a alteração do Contrato de Arrendamento para permitir a cessão pelo Fundo à RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.442/0001-22, a qualquer momento, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento; e
<u>“Titular da CCI”</u>	Cada legítimo titular, a qualquer tempo, de qualquer das CCI emitidas por meio da presente Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO DA ESCRITURA DE EMISSÃO DE CCI

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: O objeto da presente Escritura de Emissão de CCI é a emissão, pelo Emissor, em série única, das CCI representando os Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DAS CCI

3.1. Valor Nominal das CCI: O valor nominal das CCI é aquele indicado no item 5 do Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI, que corresponde à integralidade do saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

3.2. Quantidade: Pela presente Escritura de Emissão de CCI são emitidas 689 (seiscentas e oitenta e nove) CCI.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI, representativas dos referidos Créditos Imobiliários, estão indicados no item 8 do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.4. Condição da Emissão e Custódia: As CCI são fracionárias, representativas dos Créditos Imobiliários devidos pelas Devedoras nesta data, correspondentes, em conjunto, ao valor integral das parcelas dos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, emitidas sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, por meio da presente Escritura de Emissão de CCI, a qual será custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações das CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações encaminhadas pelo Emissor, bem como pela custódia da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares das CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante consultas à CETIP, a titularidade das CCI ora emitidas. Nenhuma imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde as CCI estiverem depositadas gerará qualquer ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.4.3. A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração do Emissor ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pelo Emissor ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Adicionalmente, a Instituição Custodiante não será, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração dos referidos documentos, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar do Emissor, nos termos da legislação aplicável. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

3.5. Série e Número: As CCI terão a série e os números indicados no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, as CCI serão registradas na CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados que seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada pelo Emissor ou Instituição Custodiante para a negociação das CCI.

3.6.1. Toda e qualquer transferência das CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada por meio da CETIP ou do sistema que venha a substituí-la, nos termos do item 3.6 acima.

3.6.2. Sempre que houver troca de titularidade das CCI, o antigo titular deverá comunicar à Instituição Custodiante a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais do(s) novo(s) Titular(es) das CCI.

3.7. Atualização Monetária: Os Créditos Imobiliários e, por consequência, as CCI terão seus valores atualizados na forma indicada no item 8.6 do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.8. Multas e Encargos Moratórios: As multas e encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, das CCI são aqueles indicados no item 8.7 e 8.8 do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.9. Local de Pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, deverão ser pagos pelas Devedoras diretamente ao Emissor, por meio de depósito em conta corrente bancária a ser indicada pelo Emissor, nos termos do Contrato de Arrendamento.

3.10. Imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários: O imóvel vinculado aos Créditos Imobiliários corresponde àquele em que está situado o Empreendimento, conforme indicados no item 7 do Anexo I a esta Escritura de Emissão de CCI.

3.11. Demais Características: As demais características das CCI estão previstas no Anexo I à presente Escritura de Emissão de CCI.

3.12. Guarda dos Documentos Comprobatórios: O Emissor será responsável, como fiel depositário, pela guarda de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de

CCI, 1 (uma) via original do Contrato de Arrendamento, de 1 (uma) via original do Primeiro Aditamento e de 1 (uma) via original do Segundo Aditamento, cabendo à Instituição Custodiante a custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão de CCI.

3.13. Substituição da Instituição Custodiante das CCI: A Instituição Custodiante das CCI poderá ser substituída nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser apontada, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, pelo(s) Titular(es) das CCI, a nova instituição custodiante das CCI.

3.13.1. A nova instituição custodiante das CCI eleita em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e da presente Escritura de Emissão de CCI.

3.13.2. A substituição da Instituição Custodiante das CCI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à presente Escritura de Emissão de CCI.

CLÁUSULA QUARTA - EMISSÃO SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA

4.1. Emissão sem Garantia Real Imobiliária: Tendo-se em vista que os Créditos Imobiliários, decorrentes do Contrato de Arrendamento, não contam com qualquer modalidade de garantia real, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários são emitidas sem garantia real imobiliária, nos termos do artigo 18, § 3º, da Lei n.º 10.931/04.

CLÁUSULA QUINTA - NEGOCIAÇÃO DAS CCI

5.1. Formalização da Cessão: Quando da negociação das CCI, o Emissor cederá ao(s) respectivo(s) Titular(es) da(s) CCI, e este(s) adquirirá(ão) do Emissor, os Créditos Imobiliários ou fração destes, representada por cada CCI.

5.2. Abrangência da Cessão: A cessão das CCI abrange a respectiva fração dos Créditos Imobiliários que cada CCI representa, ficando o Titular das CCI, assim, subrogado em todos os direitos e acessórios representados por cada CCI.

5.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pelo Emissor nesta Escritura de Emissão de CCI, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido na Lei n.º 10.931/04 e regulamentos da CETIP, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda do Emissor, que, desde já, obriga-se a fornecê-la em até 10 (dez) Dias Úteis a contar do recebimento da solicitação mencionada.

CLÁUSULA SEXTA - DESPESAS E TRIBUTOS

6.1. Despesas Relacionadas à Emissão das CCI: Todas as despesas referentes à emissão das CCI, tais como registro e taxa de uso da CETIP, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante etc., serão de responsabilidade do Emissor.

6.1.1. O Emissor será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação a: (i) despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das Partes nesta Escritura de Emissão de CCI; (ii) representação dos Créditos Imobiliários pelas CCI; (iii) transferência das CCI do Emissor para o(s) Titular(es) das CCI; e (iv) despesas de custódia das CCI.

6.2. Despesas Relacionadas aos Créditos Imobiliários: Todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade do Emissor.

6.3. Tributos: Os tributos incidentes ou que venham a incidir sobre as CCI e/ou os Créditos Imobiliários serão arcados pelo Emissor.

6.4. Honorários da Instituição Custodiante: A Instituição Custodiante receberá da Emissora, como remuneração pela prestação dos serviços de custódia das CCI, os seguintes valores:

(i) Implantação das CCI no sistema da CETIP: valor correspondente a 0,005% (cinco milésimos percentuais) do Valor Nominal de emissão das CCI, a ser pago na data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI;

(ii) Registro das CCI no sistema da CETIP: valor correspondente a R\$ 7.443,90 (sete mil, quatrocentos e quarenta e três reais e noventa centavos), a ser pago até o 5º dia útil da data de assinatura da presente Escritura de Emissão de CCI;
e

(c) Honorários de Custódia das CCI: R\$ 5.955,12 (cinco mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e doze centavos) anuais, sendo o primeiro pagamento a ser realizado até o 5º dia útil da data de assinatura da presente Escritura de Emissão e os demais no mesmo dia dos anos subsequentes.

6.4.1. As parcelas citadas, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M/FGV, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo, a partir da data do primeiro pagamento, calculadas *pro rata die*, se necessário.

6.4.2. As parcelas citadas acima serão acrescidas de ISS (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social), CSLL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social) e quaisquer outros tributos que venham a incidir sobre a remuneração da Instituição Custodiante, excetuando-se o Imposto de Renda, nas alíquotas vigentes na data de cada pagamento.

6.4.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos à multa contratual de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito a atualização monetária pelo IGP-M, incidente desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, calculado *pro rata die*;

6.4.4. O pagamento da remuneração da Instituição Custodiante será feito mediante depósito na conta corrente a ser indicada por esta no momento

oportuno, servindo o comprovante do depósito como prova de quitação do pagamento;

6.4.5. A remuneração da Instituição Custodiante não inclui despesas consideradas necessárias ao exercício da função instituição custodiante, registradora e negociadora, durante a implantação e vigência do serviço, as quais serão cobertas pela Emissora, mediante pagamento das respectivas faturas acompanhadas dos respectivos comprovantes, emitidas diretamente em nome da Emissora ou mediante reembolso, após, sempre que possível, prévia aprovação, quais sejam: publicações em geral; notificações, viagens, transporte, alimentação e estadias.

CLÁUSULA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

7.1. Novação: A eventual tolerância ou concessão das Partes e/ou do(s) Titular(es) das CCI no exercício de qualquer direito que lhes for conferido não importará alteração contratual ou novação, nem os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados nesta Escritura de Emissão de CCI ou na lei.

7.2. Nulidade, Invalidez ou Ineficácia: A nulidade, invalidez ou ineficácia de qualquer disposição contida nesta Escritura de Emissão de CCI não prejudicará a validade e eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se as Partes a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

7.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão de CCI é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

7.4. Comunicações: As comunicações a serem enviadas por qualquer das Partes nos termos desta Escritura de Emissão de CCI deverão ser encaminhadas para os seguintes endereços:

Para o Emissor:



INHÁUMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

CEP 22775-003

A/C Sr. Juarez Dias Costa

Telefone: (21) 2490-4305

Fax: (21) 2490-3062

E-mail: gdc@gdcqv.com.br

Para a Instituição Custodiante:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ

CEP 22640-102

A/C Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice) / Sra. Nathalia Machado (Jurídico)

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: backoffice@pentagonotruster.com.br / middle@pentagonotruster.com.br

7.4.1. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por *fax* ou por telegrama nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por *fax* deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) Dias Úteis após o envio da mensagem. Cada parte deverá comunicar à outra a mudança de seu endereço.

7.5. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, as CCI, nos termos dos artigos 585, inciso II, do Código de Processo Civil e 20 da Lei n.º 10.931/2004, são consideradas como títulos executivos extrajudiciais, exigíveis pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato de Arrendamento e nesta Escritura de Emissão de CCI, ressalvadas as hipóteses em que a

lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

7.6. A presente Escritura de Emissão de CCI deverá ser levada a registro, pelo Emissor, às suas expensas, junto ao Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

CLÁUSULA OITAVA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

8.1. Esta Escritura de Emissão de CCI será regida e interpretada de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a esta Escritura de Emissão de CCI ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Oitava.

8.2. Todo litígio ou controvérsia originários ou decorrentes da presente Escritura de Emissão de CCI ou de sua execução, cumprimento ou interpretação serão definitivamente decididos por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96, de acordo com as disposições adiante.

8.2.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

8.2.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da CCBC, competindo ao presidente da CCBC a indicação de árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, por meio da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei n.º 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

il
[assinatura]

8.2.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

8.2.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, ou (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva à presente Escritura de Emissão de CCI, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como competente para dirimir quaisquer questões oriundas desta Escritura de Emissão de CCI, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

8.2.5. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

8.2.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

8.2.7. As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

8.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da CCBC. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela Parte vencida.

8.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

8.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda desta Escritura de Emissão de CCI, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

As Partes assinam a presente Escritura de Emissão de CCI em 4 (quatro) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 18 de junho de 2013.

(assinaturas na próxima página)

(o restante da página foi deixado intencionalmente em branco)



18




Página de Assinaturas 1 de 2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças, celebrado entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliários - FII e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de junho de 2013.

INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

por sua instituição administradora

GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

 _____	_____
Nome: Sergio Alberto Rosenwald	Nome: _____
Cargo: Diretor	Cargo: _____
RG: 2.012.038 IFP	
CPF: 030.007.457-34	

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Página de Assinaturas 2 de 2 do Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças, celebrado entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de junho de 2013.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

~~_____~~

Nome: Márcio Horta Santos
Cargo: Procurador

Testemunhas:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

Nome:
RG n.º:
CPF/MF n.º:

u

Anexo I ao Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças, celebrado entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII e Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 18 de junho de 2013.

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO


DATA DE EMISSÃO: 13 de junho de 2013	LOCAL DE EMISSÃO: São Paulo
---	------------------------------------

SÉRIE	ÚNICA	NÚMERO	1 a 689	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA
-------	-------	--------	---------	-------------	-------------

1. EMISSOR
RAZÃO SOCIAL: INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
CNPJ/MF: 15.463.207/0001-70
INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA: GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ/MF: 10.749.264/0001-04
ENDEREÇO: Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ

2. INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE
RAZÃO SOCIAL: PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
CNPJ/MF: 17.343.682/0001-38
ENDEREÇO: Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.

3. DEVEDORAS
3.1. RAZÃO SOCIAL: PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. PETROBRAS
CNPJ/MF: 33.000.167/0001-01
ENDEREÇO: Avenida República do Chile, n.º 65, Rio de Janeiro, RJ.
3.2. RAZÃO SOCIAL: PETROBRAS NETHERLANDS BV
CNPJ/MF: não se aplica.
ENDEREÇO: Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, n.º 722, Edifício

h 21


Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014.

4. TÍTULO

Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças, celebrado entre a CBD e as Devedoras em 21 de junho de 2010, conforme aditado pelo *Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças*, celebrado em 12 de abril de 2013 e pelo *Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças*, celebrado em 11 de junho de 2013.

5. VALOR TOTAL DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), na Data de Emissão, sendo R\$ 1.000.314,31 (um milhão, trezentos e catorze reais e trinta e um centavos) para cada CCI.

6. FRAÇÃO REPRESENTADA DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

As CCI emitidas por meio da presente Escritura de Emissão, representam, em conjunto, 68,92% (sessenta e oito inteiros e noventa e dois centésimos por cento) do total dos Aluguéis Mensais devidos pelas Devedoras, na Data de Emissão, nos termos do Contrato de Arrendamento, correspondente a 100% (cem por cento) do valor das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026. Por sua vez, cada CCI representa 0,10% (um décimo por cento) do total dos Aluguéis Mensais devidos pelas Devedoras, na Data de Emissão, nos termos do Contrato de Arrendamento, correspondente a 0,15% (quinze centésimos por cento) do valor das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026.

7. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DO CRÉDITO IMOBILIÁRIO

Estaleiro naval, suas respectivas benfeitorias, acessões e infraestrutura, inserido em uma área equivalente a 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), correspondente à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União descrito na matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis, conforme consta do Contrato de Arrendamento, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, denominado como "Estaleiro Inhaúma".

8. CONDIÇÕES DE EMISSÃO	
8.1 PRAZO:	153 meses
8.2 VALOR TOTAL DA PRESTAÇÃO:	Aluguel Mensal, no valor de R\$ 4.504.683,40 (quatro milhões, quinhentos e quatro mil, seiscentos e oitenta e três reais e quarenta centavos), na Data de Emissão, correspondente a R\$ 6.538,00 (seis mil, quinhentos e trinta e oito reais) por CCI.
8.3 DATA DE VENCIMENTO:	06 de março de 2026
8.4 JUROS REMUNERATÓRIOS:	Não se aplica.
8.5 ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA:	O valor dos Aluguéis Mensais será atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses de vigência do Contrato de Arrendamento, com base na variação nominal do IPCA/IBGE, calculado conforme definido no Contrato de Arrendamento.
8.6 JUROS MORATÓRIOS:	A impontualidade por parte das Devedoras no pagamento do Valor do Arrendamento ou qualquer outro valor ou encargo devido ao Emissor, previsto no Contrato de Arrendamento, ensejará a cobrança, sobre o valor atualizado em débito ou em atraso, e pelo tempo decorrido até a integral liquidação da mora, de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês.
8.7 MULTA POR INADIMPLEMENTO:	Em caso de mora, as Devedoras estão sujeitas ao pagamento de multa moratória correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento), sobre o valor atualizado em débito ou em atraso.
8.8 PERIODICIDADE DE PAGAMENTO:	Mensal, no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de referência.

lc

lc

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

-
- Contrato de Cessão de Créditos e Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

I - PARTES CONTRATANTES:

INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, por sua instituição administradora GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.749.264/0001-04, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra assinados (doravante designado simplesmente como “Cedente”); e

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.442/0001-22, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (doravante designada simplesmente como “Cessionária”);

(sendo o Cedente e a Cessionária doravante designados, quando em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

e ainda, na qualidade de interveniente anuente,

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua General Gurjão, n.º 02, Bairro do Caju, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.677.174/0001-19, neste ato representada, em



conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (doravante designada simplesmente como “CBD” ou “Fiadora”).

II - CONSIDERANDO QUE:

a) Em 21 de junho de 2010, a CBD celebrou com a **PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.000.167/0001-01 (“Petrobras”), o *Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças* (“Contrato”), por meio do qual foi contratado o arrendamento, à Petrobras, pelo prazo de 20 (vinte) anos, do empreendimento representado pelo estaleiro naval denominado “*Estaleiro Inhaúma*”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, em uma área de 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), a qual corresponde à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União, objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ (“Empreendimento”);

b) A matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro onde se encontra a área correspondente ao Empreendimento, será objeto de futuro processo de desmembramento de matrículas junto ao competente cartório de registro de imóveis, ao final do qual o Empreendimento passará a ser objeto de uma matrícula exclusiva (“Plano de Desmembramento”);

c) Nos termos do Contrato de Arrendamento (conforme abaixo definido), em contraprestação ao arrendamento do Empreendimento, a Petrobras comprometeu-se a pagar à CBD, mensalmente, um aluguel mensal em montante calculado na forma do Contrato de Arrendamento (“Aluguéis Mensais”);

d) Em 12 de abril de 2013, por meio da celebração do *Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças* (“Primeiro Aditamento”) a CBD, a Petrobras e a Petrobras Netherlands BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014 (“PNBV”, e, quando em conjunto com a Petrobras, “Devedoras”) formalizaram,



Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

Handwritten signature

dentre outras avenças: (i) a cessão parcial dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de titularidade da Petrobras à PNBV; (ii) a autorização para a Concessão de Direito Real de Superfície (conforme definido abaixo) ao Cedente e a cessão ao Cedente da totalidade dos direitos e obrigações da CBD decorrentes do Contrato de Arrendamento, de modo que o Cedente passe a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento; (iii) a renúncia expressa pelas Devedoras ao direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, decorrente da Concessão de Direito Real de Superfície ao Cedente e da Alienação Fiduciária de Solo (conforme definido abaixo); e (iv) a concessão pelas Devedoras de autorização à celebração do presente Contrato de Cessão de Créditos, bem como a constituição da Alienação Fiduciária do Solo, de titularidade da CBD, em garantia das obrigações assumidas pela CBD e pelo Cedente no âmbito da Securitização (conforme definido abaixo);

e) Em 11 de junho de 2013, por meio da celebração do *Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças* ("Segundo Aditamento", que quando referido em conjunto com o Contrato e com o Primeiro Aditamento, "Contrato de Arrendamento") a CBD e as Devedoras formalizaram, a alteração do Contrato de Arrendamento para permitir a cessão pelo Cedente à Cessionária, a qualquer momento, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento;

f) Em 13 de junho de 2013, a CBD e o Cedente lavraram perante o 4º Ofício de Justiça de Niterói (RJ), no livro 1093, folhas 073/078, a *Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície* ("Escritura de Superfície"), por meio da qual a CBD concedeu ao Cedente, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento ("Concessão de Direito Real de Superfície");

g) O imóvel referente ao Empreendimento encontra-se atualmente hipotecado em favor de C&D Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua XV de Novembro, n.º 270, cj. 601, Centro, CEP 80.020-310, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 82.016.270/0001-55 ("C&D"), na qualidade de agente fiduciário das debêntures simples, não conversíveis em



3

ações, da 2ª emissão da CBD (“Debêntures”), em garantia do fiel e pontual pagamento das Debêntures (“Hipoteca”);

h) Em 18 de junho de 2013, o Cedente celebrou o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças* (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foram emitidas 689 (seiscentas e oitenta e nove) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (respectivamente “CCI” e “Lei n.º 10.931/04”), para representar o valor integral das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento (“Créditos Imobiliários”);

i) Por meio do presente instrumento o Cedente deseja ceder à Cessionária, com a interveniência e anuência da CBD, as CCI representativas dos Créditos Imobiliários (“Cessão de Créditos”) e a Cessionária, por sua vez, tem interesse em adquirir as CCI representativas dos Créditos Imobiliários do Cedente;

j) Adicionalmente, em razão da presente Cessão de Créditos, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das obrigações do Cedente previstas no presente instrumento, notadamente as obrigações referentes à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários (conforme definido abaixo) e ao pagamento da Multa Indenizatória (conforme definido abaixo) (“Obrigações Garantidas”), serão constituídas à Cessionária as seguintes garantias: (i) a alienação fiduciária do domínio útil do solo da fração do imóvel referente ao Empreendimento, devidamente autorizada pelas Devedoras por meio do Primeiro Aditamento (“Alienação Fiduciária de Solo”), a ser constituída pela CBD, na qualidade de titular do domínio útil do solo do Empreendimento, com a interveniência e anuência do Cedente, na qualidade de superficiário do Empreendimento, na forma do *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* (“Contrato de Alienação Fiduciária de Solo”); e

4

(ii) fundo de reserva, a ser constituído nos termos deste instrumento ("Fundo de Reserva");

k) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, juntamente com todas as suas garantias, serão vinculados pela Cessionária a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), a ser destinada a oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada ("Lei n.º 9.514/97") e normativos da CVM ("Securitização");

l) O presente instrumento é parte de um negócio jurídico complexo, celebrado no âmbito de uma operação estruturada representada pela Securitização e, dessa forma, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, o que envolve a celebração, entre outros, dos seguintes instrumentos: (i) o Contrato de Arrendamento; (ii) o Primeiro Aditamento; (iii) o Segundo Aditamento; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o presente instrumento de cessão de créditos; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Solo; (vii) o termo de securitização de créditos referente à emissão dos CRI ("Termo de Securitização"); (viii) o contrato de distribuição e colocação dos CRI ("Contrato de Distribuição"); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI (todos, quando em conjunto, doravante denominados "Documentos da Operação"), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

m) Exceto se de outra forma restar disposto neste instrumento, os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação; e

n) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, proibidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* ("Contrato de Cessão de Créditos"), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características:



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature.

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO

1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão de Créditos tem por objeto a cessão, pelo Cedente à Cessionária, sujeita à Condição Suspensiva prevista no item 1.1.1 abaixo e à Condição Resolutiva prevista no item 1.1.2 abaixo, das CCI representativas dos Créditos Imobiliários, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento.

1.1.1. Condição Suspensiva: A eficácia da cessão de créditos objeto do presente Contrato de Cessão de Créditos subordina-se a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, qual seja, a efetiva baixa da cessão fiduciária em garantia de parte dos direitos creditórios representados pelos Aluguéis Mensais, constituída em benefício do Banco Pine S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 62.144.175/0001-20 (“Banco Pine”), em garantia do empréstimo contratado nos termos dos seguintes instrumentos: (i) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0386/10, emitida em 30 de setembro de 2010, conforme posteriormente alterada, (ii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0105/11, emitida em 11 de abril de 2011, conforme posteriormente alterada, (iii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0072/12, emitida em 30 de março de 2012, conforme posteriormente alterada, (iv) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0275/12, emitida em 31 de outubro de 2012, e (v) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0034/13, emitida em 19 de fevereiro de 2013 (“Empréstimo Pine”), a ser comprovada mediante a apresentação do competente termo de liberação a ser firmado pelo Banco Pine (“Condição Suspensiva”).

1.1.2. Condição Resolutiva: O presente Contrato de Cessão de Créditos está sujeito a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, ficando extinto de pleno direito na hipótese de não ser verificado o implemento da Condição Suspensiva prevista no item 1.1.1 acima no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do pagamento da Parcela A do Valor da Cessão (conforme definido abaixo), voltando as Partes ao *status-quo ante*, e devendo o



Cedente e a CBD restituir imediatamente à Cessionária quaisquer valores recebidos em razão da presente cessão de créditos, notadamente, quaisquer valores referentes ao Valor da Cessão (conforme definido abaixo).

1.2. Posição Contratual: Fica ajustado pelas Partes que o presente negócio jurídico resume-se à Cessão de Créditos, conforme descrita no item 1.1. acima, não representando, em qualquer momento, presente e futuro, a assunção, pela Cessionária, de posição contratual do Cedente, em relação às Devedoras.

1.3. Transferência de Títularidade: A cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI será formalizada por meio da celebração deste Contrato de Cessão de Créditos e do registro das CCI em nome da Cessionária nos sistemas administrados pela CETIP S.A. - Mercados Organizados ("CETIP"), a ser realizado pela instituição custodiante das CCI.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: Obriga-se o Cedente a adotar, em nome da Cessionária, todas as medidas que se fizerem necessárias a fazer a presente cessão boa, firme e valiosa, inclusive perante às Devedoras.

1.5. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a Securitização, a ser realizada mediante a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e demais acessórios serão vinculados aos CRI até o vencimento e resgate destes; considerando essa motivação, é essencial que os Créditos Imobiliários mantenham seu curso e sua conformação estabelecidos neste Contrato de Cessão de Créditos, sendo certo que eventual alteração dessas características interferirá no lastro dos CRI.

1.6. Exigências CVM: Em decorrência do estabelecido no item 1.5 acima, o Cedente declara seu conhecimento de que a CVM poderá realizar exigências relacionadas com a emissão dos CRI, hipótese em que o Cedente ficará responsável, juntamente com a Cessionária e o agente fiduciário dos CRI, por sanar os eventuais vícios existentes, no prazo concedido pela CVM, conforme venha a ser razoavelmente solicitado pela Cessionária.



1.7. Impossibilidade de Atendimento das Exigências da CVM: Caso a exigência formulada pela CVM para concessão do registro da oferta pública de distribuição dos CRI não possa ser realizada por qualquer motivo, ou ainda, caso as providências necessárias venham onerar excessivamente o presente negócio, o Cedente deverá promover a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula Sétima abaixo.

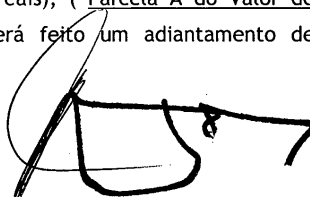
CLÁUSULA SEGUNDA - DO SALDO DEVEDOR DOS CRÉDITOS E DO VALOR DA CESSÃO

2.1. Saldo Devedor e Valor da Cessão: O Cedente, na melhor forma de direito, sujeito à Condição Suspensiva prevista no item 1.1.1 acima, cede e transfere à Cessionária os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação do Cedente, com saldo devedor nominal de R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), apurado na data de assinatura do presente Contrato de Cessão, atualizado e corrigido conforme disposto no Contrato de Arrendamento, sendo que o preço a ser pago, pela Cessionária ao Cedente, será de R\$ 457.680.000,00 (quatrocentos e cinquenta e sete milhões, seiscentos e oitenta mil reais), na referida data, podendo ser ajustado para cima ou para baixo, dependendo do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme definido no Termo de Securitização ("Valor de Cessão").

2.1.1. Caso haja necessidade de ajustar o Valor da Cessão, por ocasião do resultado do Procedimento de *Bookbuilding*, conforme previsto na parte final do item 2.1, acima, tal ajuste será realizado no valor da Parcela C do Valor de Cessão, abaixo definida, e o presente Contrato de Cessão será aditado para contemplar o novo Valor da Cessão e o novo valor da Parcela C do Valor de Cessão.

2.2. Condições Precedentes de Pagamento: O Valor de Cessão descrito no item 2.1 acima, deduzido do montante referente ao Fundo de Reserva e das despesas incorridas em virtude da Securitização, será pago pela Cessionária, em 3 (três) parcelas, conforme o previsto abaixo:

2.2.1. A primeira parcela do Valor de Cessão, no montante correspondente a R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), ("Parcela A do Valor de Cessão") será paga da seguinte forma: (a) será feito um adiantamento de



R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais) pela Cessionária, em até 10 (dez) dias úteis a contar da lavratura da Escritura de Superfície, para o pagamento da dívida de ITBI, referente à Concessão do Direito Real de Superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, a ser pago por conta e ordem do Cedente (“Adiantamento”); e (b) os R\$ 89.000.000,00 (oitenta e nove milhões de reais) remanescentes serão pagos em até 5 (cinco) dias úteis após o cumprimento das Condições Precedentes A (abaixo definidas), e observado o seguinte:

i) o montante de R\$ 57.000.000,00 (cinquenta e sete milhões de reais) será pago pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, à CBD, a título de pagamento pela 1ª (primeira) parcela da Concessão do Direito Real de Superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, nos termos da Escritura de Superfície, sendo:

a. o montante referente ao saldo devedor atualizado do Empréstimo Pine, em valor aproximado, nesta data, de R\$ 48.000.000,00 (quarenta e oito milhões de reais) a serem pagos ao Banco Pine, por conta e ordem da CBD, mediante crédito na conta corrente de número 900.000-3, agência 001-9, no Banco Pine S.A. (643), de titularidade da CBD, para fins de quitação do Empréstimo Pine, sendo que o termo de quitação e liberação da cessão fiduciária prevista no item 1.1.1, acima, deverá ser obtido em ato concomitante ao referido pagamento. Referido valor será pago a título de adiantamento, após a verificação integral e cumulativa das Condições Precedente A, para que a Condição Suspensiva possa ser implementada; e

b. o montante remanescente, a ser pago diretamente à CBD, mediante crédito na conta corrente de número 13000144-1, agência 4705, no Banco Santander (033), de titularidade da CBD (“Conta de Livre Movimentação CBD”), para sua livre utilização;

ii) o montante remanescente, após deduzido o montante de que trata o inciso “i” acima e o Adiantamento previsto no caput da cláusula 2.2.1 acima, no valor de R\$ 32.000.000,00 (trinta e dois milhões de reais), será pago pela



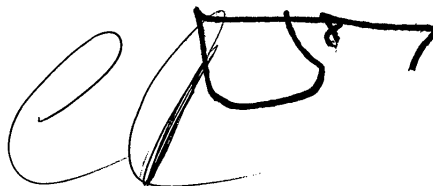
Cessionária diretamente ao Cedente, mediante crédito na conta corrente de nº 2478-3, agência 3381-2, no Banco Bradesco (237) ("Conta de Livre Movimentação do Cedente"), observado o quanto disposto nos itens (i) e (ii) da cláusula 2.2.1.2, abaixo.

2.2.1.1. A Parcela A do Valor de Cessão será paga apenas e tão somente no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a verificação integral e cumulativa das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes A"):

- i) comprovação do registro da Escritura de Superfície no competente Oficial de Registro de Imóveis;
- ii) o registro do presente Contrato de Cessão de Créditos no(s) competente(s) Cartório(s) de Registro de Títulos e Documentos;
- iii) devido "aceite" e "de acordo" das Devedoras na notificação da presente Cessão de Créditos às Devedoras, na qual estas são notificadas a realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários na conta corrente, de titularidade da Cessionária, de n.º 03549-2, mantida na agência 0910, do banco Itaú Unibanco ("Conta Fiduciária");
- iv) a não ocorrência das seguintes hipóteses:
 - a. qualquer evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil e no exterior, tais como, mas não limitados a, guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
 - b. alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais ou mercado imobiliário, que alterem



10



substancialmente os procedimentos jurídicos, tornando-os inviáveis;

- c. alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquela que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades do Cedente, das Devedoras ou do Empreendimento, e que, de qualquer modo, possam comprometer as perspectivas futuras; ou
- d. alteração das condições do Cedente ou da CBD, tais como sua situação patrimonial, jurídica ou societária.

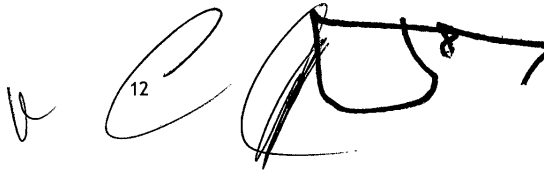
2.2.1.2. A Cessionária poderá liberar o pagamento da Parcela A do Valor da Cessão sem que tenha sido comprovado o cumprimento da Condição Precedente A prevista na alínea “i” do item 2.2.1.1., acima, desde que tenha sido apresentada a comprovação da prenotação da Escritura de Superfície no Oficial de Registro de Imóveis. No entanto, nesta situação, (i) o valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) permanecerá retido e será liberado à Cedente em 5 (cinco) dias úteis após a comprovação do registro da Escritura de Superfície no competente Oficial de Registro de Imóveis, podendo ser utilizado pela Cessionária para a realização do pagamento, por conta e ordem do Cedente, de eventuais tributos que venham a incidir por conta da lavratura e registro da Escritura de Superfície; e (ii) o valor de R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) permanecerá retido e será liberado à Cedente em 5 (cinco) dias úteis após o atendimento da condição prevista no item “vi” da cláusula 2.2.2.1, abaixo.

2.2.1.3. Caso as Condições Precedentes A não sejam cumpridas em até 30 (trinta) dias, renováveis por igual período a exclusivo critério da Cessionária, a contar do pagamento do Adiantamento, a Cedente se compromete a restituir a totalidade dos valores pagos pela Cessionária por conta do Adiantamento e do pagamento da Parcela A do Valor da Cessão,

conforme aplicável, acrescido da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI - Depósitos Financeiros de um dia, *over extra grupo*, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, acrescida exponencialmente de sobretaxa equivalente a 12,00% (doze por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculados de forma exponencial *pro rata temporis* por dias úteis decorridos desde a data de pagamento do Adiantamento e do pagamento da Parcela A do Valor de Cessão, conforme aplicável, até a data da efetiva devolução.

2.2.2. A segunda parcela do Valor da Cessão, no montante correspondente a R\$ 268.000.000,00 (duzentos e sessenta e oito milhões de reais), ("Parcela B do Valor da Cessão"), será paga da seguinte forma:

- i) o montante de R\$ 243.000.000,00 (duzentos e quarenta e três milhões de reais), será pago pela Cessionária, por conta e ordem da Cedente, à CBD, a título de pagamento pela 2ª (segunda) e última parcela da Concessão do Direito Real de Superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, nos termos da Escritura de Superfície, sendo:
 - a. o montante referente ao saldo devedor atualizado das Debêntures, em valor aproximado, nesta data, de R\$ 235.000.000,00 (duzentos e trinta e cinco milhões de reais), a serem pagos ao Banco Pine, na qualidade de banco mandatário das Debêntures, por conta e ordem da CBD, mediante crédito na conta corrente de nº 900.000-3, agência 001-9, de titularidade do Banco Pine, para fins de resgate antecipado total das Debêntures, com a correspondente baixa da Hipoteca, a qual deverá ser obtida em ato concomitante ao referido pagamento; e
 - b. o montante remanescente, após deduzidos os valores correspondentes à ao resgate das Debêntures, nos termos da alínea "a" acima, a ser pago diretamente à CBD, mediante crédito na Conta de Livre Movimentação CBD.



ii) o montante de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), atualizado até esta data, será pago pela Cessionária à Cedente, da seguinte forma:

a. o montante atualizado da dívida de IPTU existente sobre o imóvel onde se encontra localizado o Empreendimento, em valor aproximado, nesta data, de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos por conta e ordem do Cedente, para fins de quitação da referida dívida de IPTU; e

b. o montante atualizado da dívida de Laudêmio e foro existente sobre o imóvel onde se encontra localizado o Empreendimento, em valor aproximado, nesta data, de R\$ 12.500.000,00 (doze milhões e quinhentos mil reais), a serem pagos por conta e ordem do Cedente, para fins de quitação da referida dívida de Laudêmio e foro.

c. o montante remanescente, após deduzidos os valores correspondentes aos pagamentos de IPTU, Laudêmio e foro, nos termos das alíneas “a” e “b” acima, a ser pago diretamente ao Cedente, mediante crédito na Conta de Livre Movimentação Cedente.

2.2.2.1. A Parcela B do Valor de Cessão será paga apenas e tão somente após a verificação integral e cumulativa das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes B”):

i) o atendimento das Condições Precedentes A, conforme previstas no item 2.2.1., acima;

ii) a apresentação do termo de liberação da cessão fiduciária em garantia de parte dos direitos creditórios representados pelos Aluguéis Mensais, constituída em benefício do Banco Pine, em garantia do Empréstimo Pine;



[Handwritten mark]

13

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- iii) a celebração e registro do Termo de Securitização referente à emissão dos CRI na instituição custodiante das CCI e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade da sede das partes signatárias;
- iv) emissão dos CRI de forma plena, válida, eficaz e exequível;
- v) admissão dos CRI para negociação junto à CETIP;
- vi) subscrição e integralização da totalidade dos CRI, com a liquidação integral da oferta dos CRI; e
- vii) a não ocorrência das seguintes hipóteses até a verificação integral e cumulativa das demais Condições Precedentes B descritas nos demais subitens acima, deste item 2.2.1:
 - e. qualquer evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil e no exterior, tais como, mas não limitados a, guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
 - f. alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais ou mercado imobiliário, que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos, tornando-os inviáveis;
 - g. alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquela que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades do Cedente, das Devedoras ou do Empreendimento, e que, de



qualquer modo, possam comprometer as perspectivas futuras;
ou

- h. alteração das condições do Cedente ou da CBD, tais como sua situação patrimonial, jurídica ou societária.

2.2.3. A terceira parcela do Valor da Cessão, no montante remanescente do Valor da Cessão, após deduzidos (a) as despesas incorridas em razão da Securitização, o que inclui, mas não se limita, ao comissionamento devido à emissora e aos coordenadores, (b) os recursos necessários à constituição do Fundo de Reserva, nos termos do item 5.2 e seguintes abaixo, (c) o montante referente à Parcela A do Valor da Cessão e (d) o montante referente à Parcela B do Valor de Cessão, e adicionados (e) dos rendimentos líquidos obtidos a partir dos investimentos de que trata o item 2.2.4 abaixo ("Parcela C do Valor da Cessão"), será paga pela Cessionária, ao Cedente, na Conta de Livre Movimentação do Cedente, apenas e tão somente após a verificação integral e cumulativa das seguintes condições precedentes ("Condições Precedentes C") e, em conjunto com as Condições Precedentes A e Condições Precedentes B, "Condições Precedentes").

- i) o atendimento das Condições Precedentes B, conforme previstas no item 2.2.2., acima;
- ii) a apresentação de termo de liberação da Hipoteca existente sobre o imóvel referente ao Empreendimento e sua averbação na matrícula do referido imóvel, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis;
- iii) a constituição da Alienação Fiduciária de Solo, em favor da Cessionária, na forma da minuta de Contrato de Alienação Fiduciária de Solo constante do Anexo I deste Contrato de Cessão de Créditos, bem como o registro do referido instrumento perante o competente Oficial de Registro de Imóveis;
- iv) a apresentação de certidão ou outro documento oficial emitido pela Secretaria do Patrimônio da União que verse sobre a não incidência de



[Handwritten mark]

15

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

laudêmio para o registro da Escritura de Superfície no competente Oficial de Registro de Imóveis; e

- v) a não ocorrência das seguintes hipóteses até a verificação integral e cumulativa das demais Condições Precedentes C, descritas nos demais subitens acima, deste item 2.2.3:
- a. qualquer evento extraordinário de natureza política, econômica ou financeira, no Brasil e no exterior, tais como, mas não limitados a, guerras, atentados terroristas, moratórias, dentre outros, que possam influenciar de forma relevante as condições do mercado de capitais, tornando impossível a qualquer das Partes o cumprimento das obrigações ora assumidas;
 - b. alterações nas normas legais ou regulamentares, aplicáveis ao mercado de capitais ou mercado imobiliário, que alterem substancialmente os procedimentos jurídicos, tornando-os inviáveis;
 - c. alterações na política econômica do governo brasileiro, em especial aquelas que, direta ou indiretamente, causem impactos adversos no desenvolvimento das atividades do Cedente, das Devedoras ou do Empreendimento, e que, de qualquer modo, possam comprometer as perspectivas futuras; ou
 - d. alteração das condições do Cedente ou da CBD, tais como sua situação patrimonial, jurídica ou societária.

2.2.3.1. A Cessionária poderá liberar o pagamento da Parcela C do Valor de Cessão sem o cumprimento do item "iv" da Condição Precedente C, no entanto, nesta situação, o valor de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais) permanecerá retido e será liberado à Cedente após: (i) a entrega do documento previsto no item "iv" da Condição Precedente C; ou (ii) o decurso do prazo de 5 (cinco) anos a contar do registro da Escritura de Superfície no Cartório de Registro de Imóveis, sem que a SPU tenha



[Handwritten mark]

16
[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

questionado judicialmente o não pagamento do laudêmio pela Cedente, por conta da Concessão de Direito Real de Superfície.

2.2.3.2. Caso a SPU questione judicialmente sobre a incidência do laudêmio na Concessão de Direito Real de Superfície, a Cedente autoriza a Cessionária, desde já, a utilizar os recursos retidos na forma do item 2.2.3.1., acima, para realizar, por conta e ordem da Cedente, o pagamento do laudêmio.

2.2.4. Os recursos referentes à Parcela B do Valor da Cessão e à Parcela C do Valor da Cessão, enquanto não liberados à Cedente, poderão ser aplicados em: (i) cotas de fundos de investimento Renda Fixa, Renda Fixa Crédito Privado ou Referenciados DI, geridos por empresas do grupo econômico da Cessionária, com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósito Bancário (“CDB”) de emissão de instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito, por agência de classificação de risco com atuação no Brasil (“Instituições Financeiras Autorizadas”); e/ou (iii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, realizadas junto a qualquer Instituição Financeira Autorizada, devendo a Cessionária destinar à Cedente a totalidade dos rendimentos líquidos obtidos com tais investimentos.

2.2.4.1. A Cedente desde já isenta a Cessionária de qualquer responsabilidade em razão de quaisquer perdas que eventualmente venham a ser apuradas em razão do investimento dos recursos referentes à Parcela B do Valor da Cessão e à Parcela C do Valor da Cessão nos ativos descritos no item 2.2.4 acima.

2.3. Momento da Quitação: O pagamento integral do Valor da Cessão, na forma do item 2.2 acima, será considerado como plena, geral, irrevogável e automática quitação, podendo a Cessionária exigir do Cedente instrumento próprio de quitação.

2.4. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pelo Cedente com o Valor da Cessão, nos termos do presente Contrato de Cessão de Créditos serão destinados, de acordo com a seguinte ordem de prioridades, para:



[Handwritten mark]

17

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

- a) o pagamento das despesas incorridas com a Securitização, o que inclui, mas não se limita, ao comissionamento devido à emissora e aos coordenadores;
- b) a constituição do Fundo de Reserva, nos termos do item 5.2 e seguintes abaixo;
- c) o pagamento à CBD do valor referente à Concessão do Direito Real de Superfície sobre o domínio útil do Empreendimento, nos termos da Escritura de Superfície, observado que (i) nos termos dos itens 2.2.1 e 2.2.2 acima, parte desse montante será destinado pela Cessionária, por conta e ordem do Cedente e da CBD, diretamente aos credores das seguintes dívidas: (a) a quitação do Empréstimo Pine, (b) ITBI, (c) IPTU, (d) Laudêmio e foro e (e) o resgate antecipado integral das Debêntures da 2ª Emissão da CBD, com a correspondente liberação da Hipoteca, e (ii) o que sobejar, para a sua livre utilização; e
- d) a livre utilização do Cedente.

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES

3.1. Declarações de Parte a Parte: cada uma das Partes e a CBD declara e garante às demais que:

- a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão de Créditos e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração e cumprir todas as obrigações nela assumidas;
- b) este Contrato de Cessão de Créditos é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;
- c) a celebração deste Contrato de Cessão de Créditos e o cumprimento de suas obrigações (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários; (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial,



administrativa ou arbitral, aos quais esteja vinculada; e (iii) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

d) está apta a cumprir as obrigações previstas neste Contrato de Cessão de Créditos e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

e) não depende economicamente da outra Parte;

f) não se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato de Cessão de Créditos e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) encontram-se em situação patrimonial e econômica saudáveis, assim como o seu estado de liquidez, de forma que não existem fatos que ensejem qualquer tipo de moratória, pedido de falência, recuperação judicial ou procedimentos análogos, ou ainda o inadimplemento de seus compromissos financeiros e operacionais;

h) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão de Créditos foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

i) é um ente qualificado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão de Créditos e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

j) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão de Créditos e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foi assistida por advogados na negociação.

3.2. Declarações sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI: o Cedente e a CBD, conforme o caso, declaram que:



R

19

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

a) o Cedente é o legítimo titular dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Escritura de Superfície, do Primeiro Aditamento e do Segundo Aditamento ao Contrato de Arrendamento;

b) os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se regularmente constituídos, sendo absolutamente válidos e eficazes, bem como verdadeiros todos os termos e valores indicados no Contrato de Arrendamento, na Escritura de Emissão de CCI e neste Contrato de Cessão de Créditos;

c) responsabilizam-se pela existência dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, nos exatos valores e nas condições enunciadas neste Contrato de Cessão de Créditos;

d) com exceção da cessão fiduciária constituída em garantia do Empréstimo Pine mencionada no item 1.1.1 acima, a qual deverá ser liberada para fins de implemento da Condição Suspensiva do presente Contrato de Cessão de Créditos, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento do Cedente e da CBD a existência de qualquer outro fato, até a presente data, que impeça ou restrinja o direito do Cedente e da CBD em celebrar este Contrato de Cessão de Créditos; e

e) não há e não têm conhecimento da existência, até a presente data, de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente ou contra a CBD em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão de Créditos e a situação patrimonial ou jurídica do Cedente e da CBD.

3.3. Declarações sobre o Empreendimento: o Cedente e a CBD declaram adicionalmente, com relação ao Empreendimento, que:

a) não é de seu conhecimento a existência de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real sobre o Empreendimento, até a presente



[Handwritten signature]

20
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

data, ou, ainda, a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente em realizar este Contrato de Cessão de Créditos, à exceção da Hipoteca constituída em garantia do pagamento das Debêntures e da Alienação Fiduciária de Solo a ser constituída em garantia do adimplemento das Obrigações Garantidas;

b) não têm conhecimento da existência de quaisquer procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra o Cedente e/ou contra a CBD em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou possam vir a afetar o Empreendimento ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão de Créditos;

c) não têm conhecimento, até a presente data, da existência de quaisquer restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas ao Empreendimento;

d) o terreno sobre o qual está instalado o Empreendimento está livre de materiais perigosos, assim entendidos os materiais explosivos ou radioativos, dejetos perigosos, substâncias tóxicas e perigosas, ou materiais afins, asbestos, amianto, ou materiais contendo asbestos ou qualquer outra substância ou material considerado perigoso pelas leis brasileiras; e,

e) não têm conhecimento, até a presente data, da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente ao Empreendimento.

CLÁUSULA QUARTA - DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS

4.1. Administração dos Créditos Imobiliários: A partir do pagamento previsto no item 2.2.1 (i) (a), as atividades relacionadas à administração e arrecadação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e ao controle das garantias oferecidas serão exercidas pela Cessionária, sendo de sua competência as disposições a seguir:

a) apurar e informar às Devedoras, anualmente, o valor do Aluguel Mensal devido;



21

b) receber os valores do Aluguel Mensal, nos termos do Contrato de Arrendamento, na Conta Fiduciária e realizar a administração da Conta Fiduciária; e

c) emitir o termo de liberação da Alienação Fiduciária de Solo, sob supervisão do agente fiduciário dos CRI, quando paga a totalidade dos Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA QUINTA - DAS GARANTIAS

5.1. Garantias da Cessão de Créditos: Em virtude da presente Cessão de Créditos, as Obrigações Garantidas, correspondentes (a) às obrigações das Devedoras decorrentes do Contrato de Arrendamento, notadamente as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, bem como (b) às obrigações do Cedente decorrentes do presente Contrato de Cessão de Créditos, incluindo, sem limitação, as obrigações de pagamento referentes à Recompra Compulsória prevista na Cláusula Sétima abaixo ("Obrigações Garantidas"), serão garantidas pelas seguintes garantias ("Garantias"):

a) Alienação Fiduciária de Solo, a ser constituída pela CBD, com a interveniência e anuência do Cedente, na forma da minuta de Contrato de Alienação Fiduciária de Solo que integra o Anexo I ao presente Contrato de Cessão de Créditos; e

b) Fundo de Reserva, constituído nos termos do item 5.2 abaixo.

5.2. Fundo de Reserva: Em garantia do fiel e pontual pagamento das Obrigações Garantidas e de eventuais contingências que possam afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento, as Partes pactuam que parte do Valor da Cessão estabelecido no item 2.1 acima do presente Contrato de Cessão, no montante de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), será retido na Conta Fiduciária para a constituição de um Fundo de Reserva, o qual será utilizado para fazer frente aos pagamentos dos CRI e de eventuais contingências que possam afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento.



u

27
e

R

X

5.2.1. Os recursos do Fundo de Reserva, enquanto não liberados ao Cedente, poderão ser aplicados em: (i) cotas de fundos de investimento Renda Fixa ou Referenciados DI, geridos por empresas do grupo econômico da Cessionária, com liquidez diária; (ii) títulos públicos; (iii) CDB de emissão de Instituições Financeiras Autorizadas; e/ou (iv) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, realizadas junto a qualquer Instituição Financeira Autorizada.

5.2.1.1. A Cedente desde já isenta a Cessionária de qualquer responsabilidade em razão de quaisquer perdas que eventualmente venham a ser apuradas em razão do investimento dos recursos referentes ao Fundo de Reserva nos ativos descritos no item 5.2.1 acima.

5.2.2. Os recursos referentes ao Fundo de Reserva serão liberados ao Cedente, mediante crédito na Conta de Livre Movimentação do Cedente, após o resgate integral da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Securitização.

5.2.3. Sem prejuízo do disposto no item 5.2.2, a Cessionária liberará ao Cedente, no 2º (segundo) dia útil após a data de divulgação do número índice do Índice Geral de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”) a ser utilizado para a atualização monetária do saldo devedor dos CRI (“Data de Liberação”), parte dos recursos referentes ao Fundo de Reserva, desde que mantidos no Fundo de Reserva valores correspondentes a, no mínimo, 100% (cem por cento por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI calculado para a próxima data de pagamento, calculado na Data de Liberação, na forma do Termo de Securitização.

5.3. Ordem de Excussão: A Cessionária poderá eleger, a seu exclusivo critério, qual(is) garantia(s) constituída(s) excutirá para realizar seu crédito, bem como poderá eleger, a seu exclusivo critério, a ordem de tais excussões, sendo certo que a excussão de qualquer garantia não prejudicará, nem impedirá, a excussão das demais garantias.



23

A large handwritten signature, possibly "R. C. O.", with a date "23" written above it. To the right of the signature is a vertical scribble.

CLÁUSULA SEXTA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS

6.1. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que a Cessionária será a responsável pela custódia e guarda de cópia autenticada do Contrato de Arrendamento e de via original da Escritura de Emissão de CCI (“Documentos Comprobatórios”).

6.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Consoante o acima exposto, o Cedente fica obrigado a entregar os Documentos Comprobatórios à Cessionária, no local por esta indicado, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data do presente Contrato de Cessão de Créditos, caso os documentos indicados pela Cessionária estejam em posse do Cedente e no prazo de 20 (vinte) dias úteis, caso os documentos solicitados devam ser obtidos de terceiros pelo Cedente.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RECOMPRA COMPULSÓRIA E DA MULTA INDENIZATÓRIA

7.1. Recompria Compulsória: O Cedente obriga-se, em caráter irrevogável e irretratável, a recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, na ocorrência de qualquer dos eventos previstos abaixo:

- a) não satisfação integral e cumulativa de qualquer das Condições Precedentes descritas no item 2.2 e respectivos subitens, acima, no prazo máximo de 90 (noventa) dias úteis a contar da presente data, prorrogáveis pelo mesmo período de tempo mediante autorização expressa da Cessionária;
- b) inadimplemento, pelo Cedente ou pela CBD, de qualquer das obrigações assumidas no presente Contrato de Cessão de Créditos ou nos demais Documentos da Operação;
- c) caso qualquer das garantias e/ou dos Documentos da Operação que as embasam venham a ter sua vigência ou efeitos extintos ou materialmente limitados antes do pagamento integral das Obrigações Garantidas e dos demais Documentos da Operação, seja por nulidade, anulação, rescisão, denúncia, distrato ou por qualquer outra razão de direito;



Handwritten signatures and initials, including a signature with the number 24 written above it.

- d) caso as garantias constituídas por meio dos Documentos da Operação tornem-se inábeis, impróprias ou insuficientes para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, exceto caso sejam substituídas ou complementadas, nos termos dos Documentos da Operação;
- e) existência de procedimento administrativo ou judicial de desapropriação, sequestro ou expropriação, unilateralmente iniciado por autoridade governamental, com relação ao Empreendimento, exceto se tal procedimento for suspenso, sobrestado (enquanto perdurar tal suspensão ou sobrestamento), revertido ou extinto;
- f) caso o Cedente venha a ser objeto de liquidação, dissolução ou extinção;
- g) caso o Fundo de Reserva venha a ser reduzido a montante inferior ao volume necessário de recursos para o pagamento de 2 (duas) parcelas de amortização e juros (PMT) dos CRI emitidos no âmbito da Securitização, sem que o Cedente ou a CBD venha a recompor o Fundo de Reserva até a próxima data de pagamento dos CRI emitidos no âmbito da Securitização;
- h) comprovação a qualquer tempo pela Cessionária de que qualquer das declarações e garantias prestadas pelo Cedente e/ou pela CBD nos Documento da Operação, é materialmente incorreta ou enganosa em qualquer aspecto relevante;
- i) caso não sejam exibidos à Cessionária, no prazo de até 10 (dez) dias corridos, contados da solicitação formulada neste sentido, os respectivos comprovantes de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, contribuições sociais ou parafiscais incidentes, ou que venham a incidir, sobre o Empreendimento, bem como sobre as acessões, melhorias e benfeitorias que a eles forem acrescidas;
- j) se não forem mantidos em dia os pagamentos de quaisquer tributos, contribuições, condomínios, contribuições associativas, lançadas ou incidentes sobre o Empreendimento, exceto se a exigibilidade desses créditos estiver suspensa;



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number "25".

Handwritten signature.

- k) em qualquer dos casos previstos nos artigos 333 e 1.425 do Código Civil Brasileiro; e
- l) caso os acionistas da CBD aprovem, em sede Assembleia Geral, a alteração da sua sede social, atualmente na Cidade e Estado do Rio de Janeiro.

7.2. Preço de Recompra Compulsória: Na hipótese de ocorrência de qualquer das hipóteses de Recompra Compulsória previstas no item 7.1 acima, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI deverão ser recomprados pelo saldo devedor atualizado dos CRI emitidos no âmbito da Securitização, calculado na data de seu pagamento pelo Cedente, na forma do Termo de Securitização.

7.3. Prazo de Recompra Compulsória: O prazo de recompra será de 02 (dois) dias úteis a contar a notificação realizada pela Cessionária neste sentido, quando deverão ser restituídos os documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários ao Cedente.

7.4. Multa Indenizatória: O Cedente responde pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários até que todos os CRI emitidos no âmbito da Securitização tenham sido resgatados integralmente, de modo que, caso os Créditos Imobiliários venham a deixar de existir, no todo ou em parte, em razão de (A) qualquer forma de resilição ou resolução do Contrato de Arrendamento, ou (B) quaisquer demandas, obrigações, perdas e danos de qualquer natureza direta ou indiretamente sofridos pela Cessionária, originados de ou relacionados a: (i) falsidade contida nas declarações e garantias prestadas pelo Cedente ou pela CBD nos termos do presente Contrato de Cessão de Créditos; (ii) ação ou omissão dolosa ou culposa do Cedente, das Devedoras e/ou da CBD; ou (iii) demandas, ações ou processos promovidos para discutir os Créditos Imobiliários ou ainda o Contrato de Arrendamento ("Eventos de Multa Indenizatória"), o Cedente pagará à Cessionária uma multa correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI emitidos no âmbito da Securitização, calculado na data de seu efetivo pagamento pelo Cedente, na forma do Termo de Securitização ("Multa Indenizatória").

7.4.1. Na hipótese do item 7.4. acima, o Cedente deverá, no prazo de até 2 (dois) dias úteis a contar do recebimento de simples notificação por escrito a ser



il

R

enviada pela Cessionária noticiando a ocorrência de Evento de Multa Indenizatória (“Notificação de Evento de Multa Indenizatória”), realizar o pagamento da Multa Indenizatória em moeda corrente, mediante transferência eletrônica de recursos em fundos imediatamente disponíveis, a crédito na Conta Fiduciária.

7.4.2. A obrigação de Multa Indenizatória prevista nesta cláusula configura um negócio aleatório, nos termos dos artigos 458 e seguintes do Código Civil, de modo que o Cedente obriga-se de forma definitiva, irrevogável e irretroatável a pagar à Cessionária a Multa Indenizatória, na ocorrência de um Evento de Multa Indenizatória, independentemente da existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários, ou mesmo do estado em que tais Créditos Imobiliários se encontrarem.

CLÁUSULA OITAVA - DA FIANÇA

8.1. Fiança da CBD: Em garantia do fiel e pontual pagamento das obrigações assumidas pela Cedente (i) no item 2.2.1.2., acima, de restituição do Adiantamento; e (ii) na Cláusula Sétima acima, quais sejam, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória, a Fiadora presta fiança em favor da Cessionária, obrigando-se como fiadora nos termos deste Contrato de Cessão de Créditos (em conjunto, “Valor Garantido”), conforme os itens seguintes (“Fiança”).

8.1.1. O Valor Garantido será pago pela Fiadora no prazo de até 2 (dois) dias úteis, contados a partir da data do envio de comunicação por escrito, por meio de correspondência ou fax, enviada pela Cessionária à Fiadora informando a falta de pagamento e o(s) valor(es) devido(s) e não pagos pelo Fundo na(s) data(s) de pagamento respectiva(s). Os pagamentos serão realizados pela Fiadora, na conta a ser indicada pela Cessionária, dispensadas quaisquer discussões de mérito, ação, disputa, reclamação ou formalidades adicionais de qualquer natureza, ressalvada a comunicação indicada neste item.

8.1.2. A Fiadora expressamente renuncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 366, 827,



R

27

[Signature]

[Signature]

830, 834, 835, 837, 838 e 839, todos do Código Civil e artigo 595 do Código de Processo Civil.

8.1.3. A Fiadora sub-rogar-se-á, total ou parcialmente, nos direitos da Cessionária, caso venha a honrar, total ou parcialmente, a Fiança objeto desta Cláusula Oitava e respectivos subitens.

8.1.4. A presente Fiança entrará em vigor nesta data, permanecendo válida em todos os seus termos até o pagamento integral do Valor Garantido.

8.1.5. A Fiadora desde já reconhece como prazo determinado, para fins do artigo 835 do Código Civil, a data do pagamento integral do Valor Garantido.

5.3.6. A presente Fiança poderá ser executada e exigida pela Cessionária quantas vezes for necessário até a integral liquidação do Valor Garantido.

8.1.7. A Fiança prestada pela Fiadora constitui uma promessa de pagamento, autônoma e abstrata, cuja validade e efeitos independem da validade e efeitos deste Contrato de Cessão de Créditos, da perfeita formalização deste, devendo a Fiadora cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança sem oposição de qualquer exceção ou objeção.

8.1.8. No caso de invalidade ou ineficácia, total ou parcial, deste Contrato de Cessão de Créditos, ou da inexistência ou inexigibilidade de qualquer das obrigações afiançadas, por qualquer razão, a Fiadora responderá, como uma obrigação independente, pelo pagamento à Cessionária de todos os valores devidos pelo Fundo.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Multa: O descumprimento de qualquer obrigação estipulada neste Contrato de Cessão de Créditos, que corresponda a uma obrigação de fazer ou não-fazer, ou a verificação de falsidade ou imprecisão de qualquer declaração por qualquer das Partes, (i) acarretará multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao dia, até o cumprimento da



11

28

obrigação pela parte inadimplente e, (ii) no caso de descumprimento de obrigação pecuniária, (a) multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida e (b) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculado *pro rata temporis* sobre o valor da obrigação inadimplida, da data de inadimplemento até a data da efetiva purgação da mora.



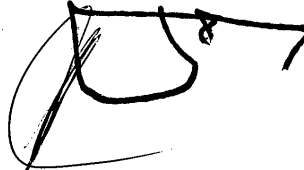
9.2. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.3. Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato de Cessão de Créditos, todas as obrigações de fazer e não fazer aqui convencionadas serão exigíveis no prazo de 10 (dez) dias úteis, contados do recebimento da notificação que constituir a respectiva Parte em mora, ficando facultada à parte credora a adoção das medidas judiciais necessárias à tutela específica ou à obtenção do resultado prático equivalente, por meio das medidas a que se refere o parágrafo 5º do artigo 461 do Código de Processo Civil.

9.4. Execução das Obrigações de Fazer: Caso qualquer uma das Partes e/ou a CBD descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão de Créditos e, notificada para sanar tal inadimplemento, deixe de fazê-lo no prazo assinado na referida notificação, a outra Parte, independentemente de qualquer outro aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, poderá requerer, com fundamento no artigo 273, combinado com o artigo 461 e seus parágrafos, ambos do Código de Processo Civil, a tutela específica da obrigação inadimplida ou, a seu juízo, promover execução da obrigação de fazer, com fundamento no artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.5. Tutela Específica da Obrigação: Para os fins desta Cláusula, as Partes e a CBD desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 9.6 acima, acompanhado dos documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.





9.6. Sucessão: O presente Contrato de Cessão de Créditos é válido entre as Partes e a CBD e seus sucessores a qualquer título.

9.7. Notificações: Todas as comunicações, avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato de Cessão de Créditos consideradas válidas a partir do seu recebimento, desde que entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e enviados aos seguintes endereços:

Para o Cedente:

INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Att.

GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

CEP 22775-003

A/C Sr. Juarez Dias Costa

Telefone: (21) 2490-4305

Fax: (12) 2490-3062

E-mail: gdc@gdcctvm.com.br

Para a Cessionária:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte

Jardim Europa, São Paulo, SP

CEP 01448-000

A/C Sra. Flavia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: estruturacao@rbcapital.com



Handwritten signatures and initials, including a large signature and a smaller one with the number 30.

Para a CBD:

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES

Rua General Gurjão, n.º 02
Bairro do Caju, Rio de Janeiro - RJ
CEP 20931-040
A/C Sr. Pedro Gilz
Telefone: (21) 3295-8767
E-mail: pedrogilz@briclog.com.br

9.8. Título Executivo: As Partes e a CBD reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão de Créditos constitui título executivo extrajudicial também para os fins e efeitos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

9.9. Mandato: Tendo em vista a realização do Plano de Desmembramento, o Cedente e a CBD outorgarão à Cessionária, na forma dos modelos constantes do Anexo II ao presente Contrato de Cessão de Créditos, procurações públicas por meio das quais conferirão à Cessionária mandato irrevogável e irretroatável, nos termos do Art. 684 e 685 do Código Civil, com amplos e gerais poderes para praticar, em nome destas, todos os atos necessários a fim de resguardar os direitos da Cessionária referentes aos Créditos Imobiliários e à Alienação Fiduciária do Solo em razão do Plano de Desmembramento, podendo para tanto assinar quaisquer contratos ou escrituras, públicas ou particulares, retirar, entregar, receber e praticar quaisquer outros atos que se façam necessários perante quaisquer órgãos, públicos ou privados, notadamente, tabeliães de notas, o 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e qualquer juízo, inclusive o arbitral, para prever que o direito real de superfície de que trata a Escritura de Superfície e a Alienação Fiduciária do Solo vigorem sobre a totalidade do imóvel correspondente ao Empreendimento, o qual será objeto de nova matrícula a ser gerada a partir do Plano de Desmembramento.

CLÁUSULA DÉCIMA - LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

10.1. Este Contrato de Cessão de Créditos será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 31.

Handwritten signature.

e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Contrato de Cessão de Créditos ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Nona.

10.2. Todo litígio ou controvérsia originários ou decorrentes do presente Contrato de Cessão de Créditos ou de sua execução, cumprimento ou interpretação serão definitivamente decididos por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96, de acordo com as disposições adiante.

10.2.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

10.2.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da Câmara, competindo ao presidente da CCBC a indicação de árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) dias úteis, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, por meio da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei n.º 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

10.2.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

10.2.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, ou (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Contrato de Cessão de



u e 32 [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Créditos, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Contrato de Cessão de Créditos, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

10.2.5. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

10.2.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

10.2.7. As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

10.2.8. A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da CCBC. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela Parte vencida.

10.2.9. A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

10.2.10. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Contrato de Cessão de Créditos, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.



Handwritten mark resembling the letter "R".

Handwritten mark resembling a stylized "C" or "E" with the number "33" written inside it.

Handwritten signature.

Handwritten signature.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Cessão de Créditos em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 18 de junho de 2013.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)



Handwritten signature

34

Handwritten signature

Handwritten signature

Página de Assinaturas 1 de 3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2013, entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII, RB Capital Companhia de Securitização e Companhia Brasileira de Diques.



INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
por sua instituição administradora
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

Cedente

Nome: Sergio Alberto Rosenwald Nome: _____
Diretor
Cargo: RG: 2.012.038 IFP Cargo: _____
CPF: 030.007.457-34

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

15. OFÍCIO DE NOTAS BARRA DA TIJUCA-FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELIA

Av. das Americas, 500 BL11 loja 106 Downtown (021) 3154-7161

RECONHECIMENTO POR AUTENTICIDADE de firma(s) de:

SERGIO ALBERTO ROSENWALD

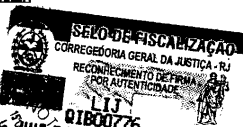
SELO(S): QIB00776

Rio de Janeiro, 26 de Junho de 2013

FUNPERIO, 20 FUNDEPERIO, OFETI, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100

Em Testemunho

MAT:94-14237-LEANDRO RODRIGUES PAGE LEMES-ESCREVENTE



35

Página de Assinaturas 3 de 3 do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2013, entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII, RB Capital Companhia de Securitização e Companhia Brasileira de Diques.



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES
Interveniente Anuente e Fiadora

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Testemunhas:



[Handwritten signature]

Nome: **Fernando Ribeiro Mancini**
RG n.º: **43623440 (SSP/SP)**
CPF: 367.365.028-06



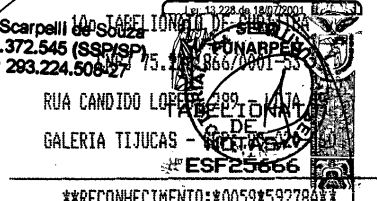
[Handwritten signature]

Nome: **Flavio Scarpelli de Souza**
RG n.º: **30.372.545 (SSP/SP)**
CPF: 293.224.508-27

Livro: 822- Reconheço por autenticidade a(s) **AD014052** de:
FERNANDO RIBEIRO MANCINI
XX
Sao Paulo, 20/6/2013 Autenticidade
Em testemunho da Verdade R\$ 11,00
05130931255706 THIAGO LOPES B738/94

Livro: 822- Reconheço por autenticidade a(s) **AD014052** de:
FLAVIO SCARPELLI DE SOUZA
XX
Sao Paulo, 20/6/2013 Autenticidade
Em testemunho da Verdade R\$ 11,00
1813101285706 THIAGO LOPES B738/94

27 TABELIAO DE NOTARIAS DO CAPITAL
JORGE AUGUSTO ALDAMI BOTEUHO FERREIRA
AV. SÃO LUIZ, 59 - REPÚBLICA - SP - FONE: (11) 37-24.2903 - CEP: 01048-001



RECONHECO COMO VERDADEIRA / AUTENTICA A
FIRMA DE: //JAUNEVAL DE OMS (0506975) // *
====DO QUE DOU FE.====
CURITIBA-PR, 19 de junho de 2013.

[Handwritten signature]
Gisbeli Maria Frizon
Escritora

[Large handwritten signature]


OFÍCIO DE NOTAS E REGISTRO DE CONTRATOS MARÍTIMOS
 Rua do Acre, 28 - Centro - RJ - Tel.: (21) 2253-3459 - Tabelião Aloir Melchior de S.

Reconheço por AUTENTICIDADE a firma de:
 VALDIR LIMA CARREIRO.....

Rio de Janeiro, 18/04/2013

Serventia : 4,09
 35% TJ+ Fundos : 1,45
 FELIPE DE OLIVEIRA BARCELOS Mat:94- Total: 5,54

OFÍCIO DE NOTAS REG. CONT. H. 1
 SERVIDOR PÚBLICO Nº 12070
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
 REGISTRO DE FIRMAS
 POR AUTENTICIDADE
 F09
 Q1A51274



Anexo I do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças,
celebrado em 18 de junho de 2013, entre Inháuma Fundo de Investimento Imobiliário -
FII, RB Capital Companhia de Securitização e Companhia Brasileira de Diques.

MINUTA DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE SOLO



Handwritten signatures and initials, including a large signature and a smaller one with the number 38.

Anexo II do Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2013, entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII, RB Capital Companhia de Securitização e Companhia Brasileira de Diques.

**MODELOS DAS PROCURAÇÕES PÚBLICAS A SEREM OUTORGADAS
PELA CEDENTE E PELA CBD**



Handwritten signature

39
Handwritten signature

Handwritten signature

INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRO ADITAMENTO AO CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito,

I - PARTES CONTRATANTES:

INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, por sua instituição administradora GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.749.264/0001-04, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais infra assinados (doravante designado simplesmente como “Cedente”); e

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (doravante designada simplesmente como “Cessionária”);

(sendo o Cedente e a Cessionária doravante designados, quando em conjunto, como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”)

e ainda, na qualidade de interveniente anuente,

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade anônima devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua General Gurjão, n.º 02, Bairro do Caju, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.677.174/0001-19, neste ato representada, em

conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados (doravante designada simplesmente como “CBD” ou “Fiadora”).

II - CONSIDERANDO QUE:

a) Em 18 de junho de 2013, as Partes celebraram o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças (“Contrato de Cessão de Créditos”), por meio do qual o Cedente cedeu à Cessionária, com a interveniência e anuência da CBD, as 689 (seiscentas e oitenta e nove) cédulas de crédito Imobiliário fracionárias, sem garantia real, sob a forma escritural (“CCI”), representativas dos créditos imobiliários devidos pela Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.000.167/0001-01 (“Petrobras”) e pela Petrobras Netherlands BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos (“PNBV”, e, quando em conjunto com a Petrobras, “Devedoras”), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças* (“Contrato de Arrendamento”), celebrado em 21 de junho de 2010, conforme aditado em 12 de abril de 2013 e em 11 de junho de 2013, por meio do qual foi contratado o arrendamento, às Devedoras, pelo prazo de 20 (vinte) anos, do empreendimento representado pelo estaleiro naval denominado “*Estaleiro Inhaúma*”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, em uma área de 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), a qual corresponde à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União, objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ (respectivamente, “Créditos Imobiliários” e “Empreendimento”);

b) Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, juntamente com todas as suas garantias, serão vinculados pela Cessionária a uma emissão de certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), a ser destinada a oferta pública de distribuição, nos termos da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei n.º 9.514/97”) e normativos da CVM (“Securitização”);

c) Em 19 de julho de 2013, a Emissora realizou o procedimento de coleta de intenções de investimento nos CRI (“Procedimento de Bookbuilding”), por meio do qual foi definida a taxa de remuneração dos CRI, bem como a taxa de desconto a ser aplicada

para o cálculo do valor de cessão dos Créditos Imobiliários junto ao Cedente (“Valor da Cessão”);

d) As Partes desejam aditar o Contrato de Cessão de Créditos, de modo a ajustar o Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários, conforme o resultado do Procedimento de *Bookbuilding*;

e) O presente instrumento é parte de um negócio jurídico complexo, celebrado no âmbito de uma operação estruturada representada pela Securitização e, dessa forma, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, o que envolve a celebração, entre outros, dos seguintes instrumentos: (i) o Contrato de Arrendamento; (ii) o Primeiro Aditamento; (iii) o Segundo Aditamento; (iv) a Escritura de Emissão de CCI; (v) o Contrato de Cessão de Créditos e o presente instrumento de aditamento; (vi) o Contrato de Alienação Fiduciária de Solo; (vii) o termo de securitização de créditos referente à emissão dos CRI (“Termo de Securitização”); (viii) o contrato de distribuição e colocação dos CRI (“Contrato de Distribuição”); e (ix) os boletins de subscrição dos CRI (todos, quando em conjunto, doravante denominados “Documentos da Operação”), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;

f) Exceto se de outra forma restar disposto neste instrumento, os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos no Contrato de Cessão de Créditos e nos demais Documentos da Operação; e

g) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

RESOLVEM as Partes celebrar o presente *Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças* (“Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos”), que será regido pelas seguintes cláusulas, condições e características:

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1. Objeto: O presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos tem por objeto a alteração do Valor da Cessão dos Créditos Imobiliários, em razão do resultado do Procedimento de *Bookbuilding* realizado.

CLÁUSULA SEGUNDA - DAS ALTERAÇÕES

2.1. Alteração: De forma a contemplar a alteração do Valor da Cessão, nos termos descritos no item 1.1. acima, as Partes acordam, de mútuo e comum acordo, alterar o item 2.1 do Contrato de Cessão de Créditos, que passa a vigorar com a seguinte redação:

“CLÁUSULA SEGUNDA - DO SALDO DEVEDOR DOS CRÉDITOS E DO VALOR DA CESSÃO

2.1. Saldo Devedor e Valor da Cessão: O Cedente, na melhor forma de direito, sujeito à Condição Suspensiva prevista no item 1.1.1 acima, cede e transfere à Cessionária os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, sem qualquer coobrigação do Cedente, com saldo devedor nominal de R\$ 686.363.293,73 (seiscentos e oitenta e seis milhões, trezentos e sessenta e três mil, duzentos e noventa e três reais e setenta e três centavos), apurado na presente data, atualizado e corrigido conforme disposto no Contrato de Arrendamento, sendo que o preço a ser pago, pela Cessionária ao Cedente, será de R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), na presente data (“Valor da Cessão”).”

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS RATIFICAÇÕES

3.1. Ratificação: Permanecem inalteradas as demais disposições anteriormente firmadas, que não apresentem incompatibilidade com o Primeiro Aditamento ao

Contrato de Cessão de Créditos ora firmado, as quais são neste ato ratificadas integralmente, obrigando-se as Partes e seus sucessores ao integral cumprimento dos termos constantes no mesmo, a qualquer título.

CLÁUSULA QUARTA - DO REGISTRO

4.1. Registro: A Cedente deverá, às suas expensas, registrar este Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, em até 5 (cinco) dias contado da data de assinatura deste Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos, encaminhando documento comprobatório do referido registro à Cessionária no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data do efetivo registro.

CLÁUSULA QUINTA -LEI APLICÁVEL E ARBITRAGEM

5.1. Este Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos será regido e interpretado de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos ou à sua execução, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma desta Cláusula Quinta.

5.2. Todo litígio ou controvérsia originários ou decorrentes do presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos ou de sua execução, cumprimento ou interpretação serão definitivamente decididos por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96, de acordo com as disposições previstas no Contrato de Cessão de Créditos.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam o presente Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos em 05 (cinco) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 22 de julho de 2013.

(assinaturas na próxima página)

Página de Assinaturas 1 de 3 do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 22 de julho de 2013, entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII, RB Capital Companhia de Securitização e Companhia Brasileira de Diques.



INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
por sua instituição administradora
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA.

Cedente

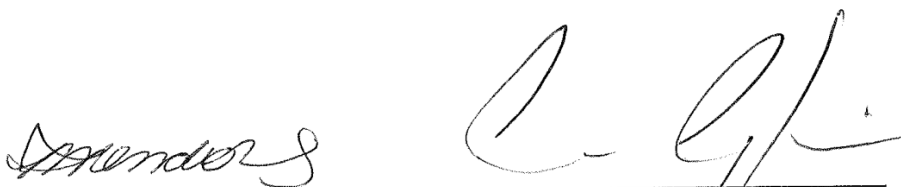
Nome: **Sergio Alberto Rosenwald**
Diretor
Cargo: **RG: 2.012.038 IFP**
CPF: 030.007.457-34

Nome: _____
Cargo: _____

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de Assinaturas 2 de 3 do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 22 de julho de 2013, entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII, RB Capital Companhia de Securitização e Companhia Brasileira de Diques.



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Nome:

Nome:

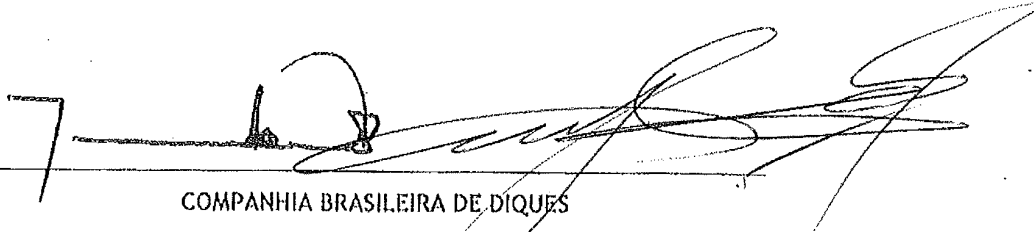
Cargo:

Cargo:

(continua na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

Página de Assinaturas 3 de 3 do Instrumento Particular de Primeiro Aditamento ao Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças, celebrado em 22 de julho de 2013, entre Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII, RB Capital Companhia de Securitização e Companhia Brasileira de Diques.



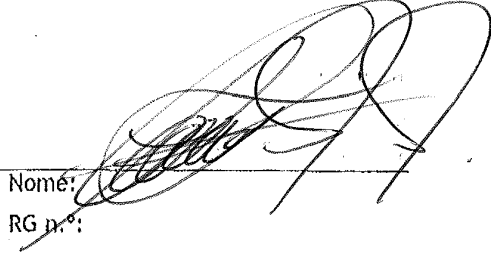
COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES
Interveniente Anuente e Fladora

Nome: Jounival de Sousa
Cargo: Diretor

Nome: Valdeir Lima Cavalcini
Cargo: Diretor

Testemunhas:

Fernanda R. Moreira
Nome: _____
RG n.º: _____



Nome: _____
RG n.º: _____

ANEXO VI

- Contrato de Alienação Fiduciária de Solo

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA E
OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular, celebrado nos termos do artigo 38 da Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei n.º 9.514/97”), com a redação que lhe foi conferida pelo artigo 53 da Lei n.º 11.076, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei n.º 11.076/04”), e para os efeitos dos artigos 22 e seguintes da Lei n.º 9.514/97,

I - PARTES

Na melhor forma de direito, de um lado,

COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua General Gurjão, n.º 02, Bairro do Caju, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.677.174/0001-19, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominada simplesmente “Fiduciante”; e

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.442/0001-22, neste ato representada, em conformidade com o disposto em seu Estatuto Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante denominada simplesmente “Fiduciária”

(sendo a Fiduciante e a Fiduciária doravante designadas, quando em conjunto como “Partes” e, isoladamente como “Parte”)

e ainda, na qualidade de interveniente anuente,

INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, por sua instituição administradora **GDC PARTNERS SERVIÇOS**



FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 10.749.264/0001-04, neste ato, representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais ao final assinados, doravante designado simplesmente como “Interveniente Anuente” ou “Fundo”;

II - CONSIDERANDO QUE:

a) Em 21 de junho de 2010, a Fiduciante celebrou com a **PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS**, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.000.167/0001-01 (“Petrobras”), o Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças (“Contrato de Arrendamento”¹), por meio do qual foi contratado o arrendamento, à Petrobras, pelo prazo de 20 (vinte) anos, do empreendimento representado pelo estaleiro naval denominado “Estaleiro Inhaúma”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, em uma área de 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), correspondente à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ (“Empreendimento”);

b) A matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, onde se encontra a área correspondente ao Empreendimento, será objeto de futuro processo de desmembramento de matrículas junto ao correspondente cartório de registro de imóveis, ao final do qual o Empreendimento passará a ser objeto de uma matrícula exclusiva (“Plano de Desmembramento”);

¹ Para fins do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, a definição “Contrato de Arrendamento” fará referência ao Contrato de Arrendamento conforme aditado pelo Primeiro Aditamento e pelo Segundo Aditamento (conforme definido neste instrumento).



h

2

c) Nos termos do Contrato de Arrendamento, em contraprestação ao arrendamento do Empreendimento, a Petrobras comprometeu-se a pagar à Fiduciante, mensalmente, um aluguel mensal em montante calculado na forma do Contrato de Arrendamento (“Aluguéis Mensais”);

d) Em 12 de abril de 2013, por meio da celebração do *Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças* (“Primeiro Aditamento”) a Fiduciante, a Petrobras e a Petrobras Netherlands BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014 (“PNBV”, e, quando em conjunto com a Petrobras, “Devedoras”) formalizaram, dentre outras avenças: (i) a cessão parcial dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de titularidade da Petrobras à PNBV; (ii) a autorização para a Concessão de Direito Real de Superfície (conforme definido abaixo) ao Fundo e a cessão ao Fundo da totalidade dos direitos e obrigações da Fiduciante decorrentes do Contrato de Arrendamento, de modo que o Fundo passe a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento; (iii) a renúncia expressa pelas Devedoras ao direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, decorrente da Concessão de Direito Real de Superfície ao Fundo e da presente Alienação Fiduciária de Solo (conforme definida abaixo); e (iv) a concessão pelas Devedoras de autorização à celebração do Contrato de Cessão de Créditos, bem como a constituição da presente Alienação Fiduciária do Solo, em garantia das obrigações assumidas pela CBD e pelo Cedente no âmbito da Securitização (conforme definido abaixo);

e) Em 11 de junho de 2013, por meio da celebração do *Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças* (“Segundo Aditamento”) a Fiduciante e as Devedoras formalizaram, a alteração do Contrato de Arrendamento para permitir a cessão pelo Fundo à Fiduciária, a qualquer momento, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento;

f) Em 13 de junho de 2013, a Fiduciante e o Fundo lavraram perante o 4º Ofício de Justiça de Niterói (RJ), no livro 1093, folhas 073/078, a *Escritura Pública de Concessão*



↙

3

de Direito Real de Superfície (“Escritura de Superfície”), por meio da qual a Fiduciante concedeu ao Fundo, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento (“Concessão de Direito Real de Superfície”);

g) Em 18 de junho de 2013, o Fundo celebrou o *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças* (“Escritura de Emissão de CCI”), por meio do qual foram emitidas 689 (seiscentas e oitenta e nove) Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, sem garantia real, sob a forma escritural, nos termos da Lei n.º 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada (respectivamente “CCI” e “Lei n.º 10.931/04”), para representar o valor integral das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento (“Créditos Imobiliários”);

h) Por meio da celebração do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* (“Contrato de Cessão de Créditos”), firmado entre o Fundo, a Fiduciária e a Fiduciante, em 18 de junho de 2013, o Fundo cedeu à Fiduciária os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI (“Cessão de Créditos”);

i) Adicionalmente, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, em garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários e das obrigações do Fundo previstas no Contrato de Cessão de Créditos, notadamente as obrigações referentes à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos) e ao pagamento da Multa Indenizatória (conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos) (“Obrigações Garantidas”), foi pactuada a constituição das seguintes garantias à Fiduciária: (i) a alienação fiduciária do domínio útil do solo da fração do imóvel referente ao Empreendimento, a ser constituída pela Fiduciante, na qualidade de titular do domínio útil do solo do Empreendimento, devidamente autorizada pelas Devedoras por meio do Primeiro Aditamento, com a interveniência e anuência do Fundo, na qualidade de superficiário do Empreendimento, na forma do presente instrumento; e (ii)



u

4

R

fundo de reserva, constituído nos termos do Contrato de Cessão de Créditos (“Fundo de Reserva”);

j) Dessa forma, por meio do presente instrumento, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas e sem prejuízo de outras garantias já constituídas ou a serem constituídas, a Fiduciante deseja alienar fiduciariamente a titularidade sobre o domínio útil do solo da fração correspondente ao Empreendimento, do imóvel foreiro à União objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, o qual se encontra devidamente descrito e caracterizado na certidão de matrícula que integra o Anexo I ao presente instrumento (“Anexo I”);

k) Por meio do Termo de Securitização de Créditos da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, a ser celebrado entre a Fiduciante e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Termo de Securitização”), a Fiduciante emitirá os certificados de recebíveis imobiliários da 77ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI”), mediante a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, juntamente com todas as suas garantias, nos termos da Lei n.º 9.514/97 e normativos da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM” e “Securitização”, respectivamente);

l) O presente instrumento é parte de um negócio jurídico complexo, celebrado no âmbito de uma operação estruturada representada pela Securitização e, dessa forma, integra um conjunto de negociações de interesses recíprocos, o que envolve a celebração, entre outros, dos seguintes instrumentos: (i) o Contrato de Arrendamento; (ii) a Escritura de Superfície; (iii) o Primeiro Aditamento; (iv) o Segundo Aditamento; (v) a Escritura de Emissão de CCI; (vi) o Contrato de Cessão de Créditos; (vii) o presente instrumento; (viii) o Termo de Securitização; (ix) o contrato de distribuição e colocação dos CRI (“Contrato de Distribuição”); e (x) os boletins de subscrição dos CRI (todos, quando em conjunto, doravante denominados “Documentos da Operação”), razão pela qual nenhum dos Documentos da Operação poderá ser interpretado e/ou analisado isoladamente;



W

5

A large, stylized handwritten signature in black ink.

A smaller, stylized handwritten signature in black ink.

m) Exceto se de outra forma restar disposto neste instrumento, os termos definidos aqui utilizados terão os significados a eles atribuídos nos demais Documentos da Operação; e

n) As Partes dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste instrumento, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

Resolvem as Partes firmar o presente *Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças* ("Contrato de Alienação Fiduciária de Solo"), que será regido pelas seguintes cláusulas e condições.

III - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES

CLAUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

1.1. Em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas, representadas pelo pagamento dos Créditos Imobiliários e das obrigações do Fundo previstas no Contrato de Cessão de Créditos, notadamente as obrigações referentes à Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários (conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos) e ao pagamento da Multa Indenizatória (conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos), sujeita ao implemento da Condição Suspensiva prevista na Cláusula 1.1.1 abaixo, a Fiduciante aliena fiduciariamente à Fiduciária a titularidade sobre o domínio útil da fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do solo do imóvel foreiro à União objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ, correspondente à área onde se encontra localizado o Empreendimento (respectivamente, "Alienação Fiduciária de Solo", "Domínio Útil do Solo", "Imóvel" e "Área do Empreendimento"), observado que o referido Imóvel encontra-se devidamente descrito e caracterizado na certidão de matrícula que integra o Anexo I ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo e a Área do Empreendimento, a ser objeto da presente garantia, encontra-se descrita abaixo:



h

6

R

“Lote 1 do PAL 48.010, de 1ª Categoria, aprovado em 10/07/2012, resultante do remembramento do terreno acrescido de marinha situado na Praia do Caju, s/nº, com 200.725,47 m²; domínio útil do terreno constituído pela área com 13.863,30 m², localizado na Rua Circular da Quinta do Caju e terreno situado na Rua General Gurjão, nº 2 - onde existe a construção industrial destinado a estaleiro, na Freguesia de São Cristóvão, nesta cidade, foreiro à União Federal, medindo: 99,06m com parte fazendo frente para a rua General Gurjão mais 3,43m, mais 27,80m, mais 277,53m com frente para a rua Circular da Quinta do Caju em doze segmentos de: 75,66m, mais 9,12m, mais 23,84m, mais 4,72m, mais 30,17m, mais 34,44m, mais 22,16m, mais 18,41m, mais 16,61m, mais 7,48m, mais 7,90m, mais 27,02m; 714,78m de fundo em dois segmentos de: 274,78, mais 440,00m; 979,65m à direita em dezenove segmentos de: 62,93m, mais 45,58m, mais 10,60m, mais 18,98m, mais 2,14m, mais 15,81m, mais 4,61m, mais 16,86m, mais 131,17m, mais 2,97m, mais 16,70m, mais 98,86m, mais 29,48m, mais 110,37m, mais 11,17m, mais 196,17m, mais 113,23m, mais 12,37m, mais 79,65m; 759,01m à esquerda em três segmentos de: 314,01m, mais 150,00m, mais 295,00m; confrontando na frente parte com a Rua General Gurjão e parte com a Rua Circular da Quinta do Caju; à direita com a Baía de Guanabara, à esquerda com o Cais do Porto e nos fundos com a Baía de Guanabara. Consta para as ruas General Gurjão e Quinta do Caju, neste trecho, o PAA 8.122 e 11.844. Não figura no PAL acima descrito, até a data de sua aprovação, área de recuo ou investidura”.

1.1.1. A eficácia da Alienação Fiduciária de Solo objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, subordina-se a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, qual seja, o resgate antecipado total das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª emissão da CBD (“Debêntures”), e a conseqüente baixa da hipoteca do Imóvel, constituída em favor de C&D Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de Curitiba, Estado do Paraná, na Rua XV de Novembro, n.º 270, cj. 601, Centro, CEP 80.020-310, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 82.016.270/0001-55 (“C&D”), na qualidade de agente fiduciário das Debêntures, em garantia do fiel e pontual pagamento das Debêntures (respectivamente, “Hipoteca” e “Condição Suspensiva”);



1.1.2. O Imóvel foi adquirido pela Fiduciante por força de incorporação realizada pela Indústria Verolme S.A. - IVESA (atual denominação da *Indústrias Verolme Ishibrás S.A. - IVI*), inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.500.320/0001-20 (“IVESA”) ao patrimônio da Fiduciante, a título de conferência de bens e direitos para a integralização de ações de emissão da Fiduciante, subscritas pela IVESA, de acordo com a Escritura Declaratória lavrada em 09 de março de 2007, perante o 18º Ofício de Notas, da Cidade do Rio de Janeiro, no livro 6906-ES, às folhas 093 a 095, a qual ratificou a Ata de Assembleia Geral Extraordinária da Fiduciante realizada em 16 de outubro de 2006, devidamente arquivada perante a JUCERJA sob o n.º 1650193, em 06 de novembro de 2006.

1.1.3. Nos termos do Considerando “b” ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, a Área do Empreendimento, cujo solo constitui o objeto da presente Alienação Fiduciária de Solo, será objeto de matrícula exclusiva, a ser desmembrada da matrícula atual do Imóvel e desvinculada das demais áreas do Imóvel que não compõem a presente Alienação Fiduciária de Solo.

1.1.4. Nos termos da Escritura de Superfície, a Fiduciante concedeu ao Fundo, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil da Área do Empreendimento.

1.1.5. O Fundo comparece neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo para anuir expressamente quanto à presente Alienação Fiduciária de Solo, em garantia das Obrigações Garantidas.

1.1.6. A presente Alienação Fiduciária de Solo foi expressamente prevista na Escritura de Superfície, sendo que, nos termos do item 8.4 da Escritura de Superfície, o direito de superfície concedido ao Fundo está sujeito a condição resolutiva, sendo resolvido de pleno direito na hipótese de excussão da presente Alienação Fiduciária de Solo (“Condição Resolutiva do Direito de Superfície”).

1.2. A garantia fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo abrange o Domínio Útil do Solo, observado que, na hipótese de resolução da Escritura de Superfície, inclusive em razão do implemento da Condição Resolutiva do Direito de



h

8

referência, por meio de crédito em conta bancária de titularidade da Fiduciante, na qualidade de cessionária dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI;

(iii) Prazo e Data de Vencimento Final: 06 de março de 2026;

(iv) Atualização Monetária: O valor dos Aluguéis Mensais será atualizado monetariamente a cada período de 12 (doze) meses de vigência do Contrato de Arrendamento, calculado conforme o disposto no Contrato de Arrendamento.

(v) Juros Remuneratórios: Não se aplica.

(vi) Encargos Moratórios: A impontualidade por parte das Devedoras no pagamento do valor do arrendamento ou qualquer outro valor ou encargo devido à Fiduciante, previsto no Contrato de Arrendamento, ensejará a cobrança, sobre o valor atualizado em débito ou em atraso, e pelo tempo decorrido até a integral liquidação da mora, de juros moratórios à taxa de 1% (um por cento) ao mês. Em caso de mora, a Devedora responsável estará sujeita ao pagamento de multa moratória correspondente a 0,5% (meio por cento), sobre o valor atualizado em débito ou em atraso.

2.2. Sem prejuízo do disposto no item 2.1 acima, as Obrigações Garantidas estão perfeitamente descritas e caracterizadas no Contrato de Arrendamento e no Contrato de Cessão de Créditos, dos quais o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo é parte integrante e inseparável.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA GARANTIA FIDUCIÁRIA

3.1. A garantia fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo vigorará pelo prazo necessário à reposição integral do valor total das Obrigações Garantidas e seus respectivos encargos, inclusive atualização monetária, e permanecerá íntegra até que as Devedoras e o Interveniente Anuente cumpram integralmente todas as demais obrigações contratuais e legais vinculadas ao negócio.

3.2. A Fiduciante obriga-se a proceder ao registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo máximo de



11

10

30 (trinta) dias consecutivos a contar da presente data, prorrogáveis por igual período a exclusivo critério da Fiduciária, devendo, para tanto, tomar todas as providências e concluir todas as condições precedentes para tanto necessárias.

3.3. Mediante o registro do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, estará constituída a propriedade fiduciária sobre o Domínio Útil do Solo em nome da Fiduciária e efetiva-se o desdobramento da posse, tornando-se a Fiduciante, a possuidora direta do Domínio Útil do Solo, e a Fiduciária, a possuidora indireta do Domínio Útil do Solo, objeto da presente garantia fiduciária.

3.4. A posse direta do Domínio Útil do Solo de que fica investida a Fiduciante manter-se-á enquanto estiverem adimplentes as Obrigações Garantidas, obrigando-se esta a manter, conservar e guardar a Área do Empreendimento, pagar pontualmente todos os impostos, taxas e quaisquer outras contribuições ou encargos que incidam ou venham a incidir sobre ela ou que sejam inerentes à garantia.

3.4.1. Se a Fiduciária vier a pagar algum dos encargos inerentes à Área do Empreendimento objeto da presente garantia fiduciária, a Fiduciante será responsável por reembolsá-la dentro de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de sua comunicação, sendo aplicáveis as mesmas penalidades para casos de inadimplemento.

3.4.2. A Fiduciária reserva o direito de, a qualquer tempo, exigir comprovantes de pagamento dos referidos encargos fiscais e/ou tributários, ou quaisquer outras contribuições, ou ainda, conforme o caso, a comprovação de provisão dos valores eventualmente não pagos, relacionados com o imposto predial e territorial urbano ("IPTU").

3.4.3. Tendo em vista a Escritura de Superfície e o Contrato de Arrendamento, a posse direta sobre a superfície da Área do Empreendimento será detida pelas Devedoras.



h

11

A large, stylized handwritten signature.

A smaller handwritten signature.

3.5. Foram apresentadas as certidões negativas de ações reais e pessoais reipersecutórias, bem como as de ônus reais, relativas ao Imóvel objeto da presente garantia, expedidas pelo competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.6. A Fiduciante e o Interveniante Anuente comprometem-se a manter a Área do Empreendimento da presente garantia fiduciária em perfeito estado de segurança e utilização, sendo certo que o cumprimento desta obrigação poderá ser fiscalizado pela Fiduciária, obrigando-se a Fiduciante e/ou o Interveniante Anuente, conforme o caso, a permitir o ingresso de pessoa credenciada a executar as vistorias periódicas, observado que tais visitas deverão ser informadas à Fiduciante e/ou ao Interveniante Anuente com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis.

3.7. Nos termos do disposto no artigo 27, §§ 4º e 5º, da Lei n.º 9.514/97, jamais haverá direito de retenção por benfeitorias, mesmo que estas sejam autorizadas pela Fiduciária.

3.7.1. Na hipótese de a propriedade do Domínio Útil do Solo objeto da presente garantia fiduciária vir a se consolidar em nome da Fiduciária, a indenização por benfeitorias nunca será superior ao saldo que sobejar do valor da venda, depois de deduzidos todo o saldo das Obrigações Garantidas, tal como definido no subitem "b" da Cláusula 5.2 abaixo, e demais acréscimos legais, sendo que, em não havendo a venda do Domínio Útil do Solo no leilão, não haverá nenhum direito de indenização da Fiduciante e/ou do Interveniante Anuente pelas benfeitorias.

3.8. No prazo de 30 (trinta) dias consecutivos a contar da solicitação pela Fiduciante e/ou pelo Interveniante Anuente, e desde que tenha ocorrido a efetiva liquidação da integralidade das Obrigações Garantidas, a Fiduciária fornecerá, a requerimento da parte interessada, ou encaminhará para o endereço de correspondência da Fiduciante e/ou do Interveniante Anuente, conforme o caso, o respectivo termo de quitação, sob pena de multa em favor da Fiduciante e/ou do Interveniante Anuente, equivalente a R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao mês, ou fração, sobre o valor da dívida nesta data.



h

12

3.8.1. A Fiduciante e/ou o Interveniante Anuente, conforme o caso, deverá apresentar o termo de quitação de que trata o item 3.8 acima ao Cartório de Registro de Imóveis competente para cancelamento do registro da propriedade fiduciária objeto do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo e para reversão da propriedade plena do Domínio Útil do Solo em favor da Fiduciante.

CLÁUSULA QUARTA - DA MORA E DO INADIMPLEMENTO

4.1. A mora das Devedoras e/ou do Interveniante Anuente no cumprimento das Obrigações Garantidas acarretará a responsabilidade pelo pagamento das penalidades previstas, conforme o caso, no Contrato de Arrendamento e/ou no Contrato de Cessão de Créditos, além da responsabilidade da Fiduciante e/ou do Interveniante Anuente, conforme o caso, pelo pagamento das despesas com publicação dos editais do leilão extrajudicial e comissão de leiloeiro, estas na base de 5% (cinco por cento) sobre o valor do montante em atraso ou do lance vencedor, se houver, na hipótese de alienação do Domínio Útil do Solo em leilão público extrajudicial.

4.2. Caso decorra o prazo de 03 (três) dias úteis da mora das Devedoras e/ou do Interveniante Anuente no cumprimento de qualquer das Obrigações Garantidas assumidas no Contrato de Arrendamento e/ou no Contrato de Cessão de Créditos, incluindo as hipóteses de Evento de Multa Indenizatória e/ou Evento de Recompra Compulsória, conforme previstos no Contrato de Cessão de Créditos, a Fiduciária poderá, a seu exclusivo critério, iniciar o procedimento de excussão da presente garantia fiduciária por meio da intimação da Fiduciante e do Interveniante Anuente, os quais, se pretenderem purgar a mora, deverão fazê-lo com o pagamento das prestações vencidas e não pagas e as que se vencerem no curso da excussão, que incluem os juros compensatórios contratados, a multa e os juros de mora, os demais encargos e despesas de intimação, inclusive tributos, contribuições condominiais e associativas.

4.3. A Fiduciante e o Interveniante Anuente serão intimados para purgar a mora no prazo de 15 (quinze) dias consecutivos.

4.4. O simples pagamento da prestação, sem atualização monetária e sem os demais acréscimos moratórios, não exonerará as Devedoras e/ou o Interveniante Anuente,



conforme o caso, da responsabilidade de liquidar tais obrigações, continuando em mora para todos os efeitos legais e contratuais e para efeitos da excussão iniciada.

4.5. O procedimento de intimação para pagamento obedecerá aos seguintes requisitos:

a) a intimação será requerida pela Fiduciária, ou seu cessionário, ao Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis competente, indicando o valor vencido e não pago das Obrigações Garantidas e as respectivas penalidades moratórias;

b) a diligência de intimação será realizada pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis da circunscrição imobiliária onde se localiza a Área do Empreendimento, podendo, a critério desse Oficial, vir a ser realizada por seu preposto ou através do Serviço de Registro de Títulos e Documentos da Comarca da situação da Área do Empreendimento ou do domicílio de quem deva recebê-la, ou, ainda, pelo Correio, com aviso de recebimento a ser firmado pessoalmente, pela Fiduciante e pelo Interviente Anuente, e/ou por quem deva receber a intimação;

c) a intimação será feita à Fiduciante e ao Interviente Anuente, ou a seus representantes legais ou a procuradores regularmente constituídos;

d) se o destinatário da intimação encontrar-se em local incerto e não sabido, certificado pelo Oficial Delegado do Serviço de Registro de Imóveis ou pelo Serviço de Registro de Títulos e Documentos, competirá ao primeiro promover sua intimação por edital, publicado por 3 (três) dias consecutivos, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Área do Empreendimento ou noutro de comarca de fácil acesso, se, no local da Área do Empreendimento, não houver imprensa com circulação diária.

4.6. Purgada a mora perante o Serviço de Registro de Imóveis, a garantia fiduciária objeto do presente Contrato Alienação Fiduciária será reestabelecida, caso em que, nos 3 (três) dias seguintes, o Oficial entregará à Fiduciária as importâncias recebidas, cabendo também à Fiduciante e/ou ao Interviente Anuente o pagamento das despesas de cobrança e de intimação.



u (14)

4.6.1. Eventual diferença entre o valor objeto da purgação da mora e o devido no dia da purgação deverá ser paga pela Devedora responsável, pela Fiduciante e/ou pelo Interveniente Anuente, conforme o caso, juntamente com a primeira ou com a segunda prestação que se vencerem após a purgação da mora junto ao Serviço de Registro de Imóveis.

4.7. A purgação da mora por cheque apenas será admitida nos casos de cheques administrativos, de emissão de instituição financeira, nominativos à Fiduciária ou a quem expressamente indicado na intimação.

CLÁUSULA QUINTA - DO LEILÃO EXTRAJUDICIAL

5.1. Uma vez consolidada a propriedade do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento na Fiduciária, abrangendo o Domínio Útil do Solo e o domínio útil da superfície da Área do Empreendimento, nos termos do item 1.2.1. acima, por força da mora verificada no cumprimento das Obrigações Garantidas, observados os procedimentos previstos nos itens 4.3 e 4.5 acima, a referida fração do Imóvel ou novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento deverá ser alienado pela Fiduciária às Devedoras ou a terceiros, com observância dos procedimentos previstos na Lei n.º 9.514/97, como a seguir se explicita:

a) a alienação far-se-á sempre por público leilão, extrajudicialmente;

b) o primeiro público leilão será realizado dentro de 30 (trinta) dias consecutivos, contados da data da averbação da consolidação da plena propriedade em nome da Fiduciária, devendo o domínio útil sobre, conforme o caso, a fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou o novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento ser ofertado no primeiro leilão pelo valor estabelecido no item 6.1 abaixo;

c) não havendo oferta em valor igual ou superior ao que as partes estabeleceram, conforme alínea "b", supra, a fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou o novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento será



Handwritten signatures and initials, including a large signature and a smaller one with the number '15' written above it.

ofertado em segundoº leilão, a ser realizado dentro de 15 (quinze) dias consecutivos, contados da data do primeiro público leilão, pelo valor atualizado das Obrigações Garantidas com todos os encargos apurados até então, acrescido da projeção do valor devido na data do segundo leilão e ainda, das despesas, tudo conforme previsto no artigo 27, §§ 2º e 3º, da Lei n.º 9.514/97;

d) os públicos leilões serão anunciados mediante edital único, publicado por 3 (três) dias consecutivos, ao menos, em um dos jornais de maior circulação no local da Área do Empreendimento e nas comarcas de fácil acesso. A Fiduciante e o Interveniente Anuente serão comunicados por simples correspondência endereçada ao endereço constante no preâmbulo acerca das datas, locais e horários de realização dos leilões;

e) a Fiduciária, já como titular plena do domínio útil sobre, conforme o caso, a fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou o novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, transmitirá o domínio útil e a posse, indireta e direta desse ao licitante vencedor.

5.1.1. As Devedoras, em virtude do Contrato de Arrendamento, terão direito de preferência na aquisição do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento ("Direito de Preferência").

5.1.2. Para fins de exercício do Direito de Preferência, a Fiduciária deverá notificar as Devedoras (i) em até 2 (dois) dias da data da consolidação da propriedade sobre o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, para que as Devedoras se manifestem sobre sua intenção de exercer o referido Direito de Preferência em até 15 (quinze) dias, e (ii) em até 2 (dois) dias da data de realização do primeiro público leilão, caso não tenha havido a arrematação do Empreendimento, para que as Devedoras se manifestem sobre sua intenção de exercer o referido Direito de Preferência em até 15 (quinze) dias.

5.1.3. O exercício do Direito de Preferência deverá ser realizado pelas Devedoras mediante o pagamento, em até 30 (trinta) dias da data de envio da notificação



11

16

pela Fiduciária: (i) anteriormente à realização do primeiro leilão, pelo valor mínimo que o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento poderia ser alienado no primeiro leilão, conforme definido no item 5.3 abaixo, e (ii) anteriormente à realização do segundo leilão, pelo valor mínimo que o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento poderia ser alienado no segundo leilão, conforme definido no item 5.4 abaixo.

5.1.4. Caso as Devedoras manifestem sua intenção de exercer o Direito de Preferência, o leilão para a alienação do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento será cancelado.

5.1.5. Pelo presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, a Fiduciante manifesta sua integral concordância com relação à concessão do Direito de Preferência às Devedoras, renunciando expressamente ao direito que lhe é conferido pela Lei n.º 9.514/97, referente à realização de leilões públicos para a alienação do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento. A Fiduciante declara para os fins deste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo ser sujeito de direito sofisticado e ter sido devidamente aconselhada por seus advogados no âmbito da celebração do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, estando ciente das consequências decorrentes da renúncia ao direito de realização dos públicos leilões, notadamente no que diz respeito à possibilidade do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento ser adquirido pelas Devedoras, em razão do exercício do Direito de Preferência, por um valor inferior ao que poderia ser obtido em público leilão.

5.2. Para fins do leilão extrajudicial, as Partes adotam os seguintes conceitos:



a) valor do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento é aquele mencionado no item 6.1 abaixo, incluído o valor das benfeitorias e acessões;

b) valor da dívida é o equivalente à soma das seguintes quantias:

b.1) valor das Obrigações Garantidas, nela incluídas as prestações não pagas, atualizadas monetariamente *pro rata die* até o dia do leilão e acrescidas das penalidades moratórias, encargos e despesas abaixo elencadas;

b.2) despesas de água, luz e gás (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.3) IPTU, foro e outros tributos ou contribuições eventualmente incidentes (valores vencidos e não pagos à data do leilão), se for o caso;

b.4) taxa diária de ocupação, fixada em 1% (um por cento) sobre o valor do domínio útil da Área do Empreendimento, conforme definido no item 6.1 abaixo, e devida a partir do 30º (trigésimo) dia subsequente ao da consolidação da plena propriedade na pessoa da Fiduciária, caso a Fiduciante e/ou o Interveniante Anuente não realizem transferência da posse sobre a Área do Empreendimento à Fiduciária, mediante a formalização de um termo de desocupação;

b.5) qualquer outra contribuição social ou tributo incidente sobre qualquer pagamento efetuado pela Fiduciária em decorrência da intimação e da alienação em leilão extrajudicial e da entrega de qualquer quantia à Fiduciante e/ou ao Interveniante Anuente;

b.6) custeio dos reparos necessários à reposição da Área do Empreendimento em idêntico estado ao existente nesta data, a menos que ela já o tenha devolvido em tais condições à Fiduciária ou ao adquirente no leilão extrajudicial;

b.7) imposto de transmissão e laudêmio que eventualmente tenham sido pagos pela Fiduciária, em decorrência da consolidação da plena propriedade sobre o domínio útil



h

18

da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento pelo inadimplemento das Devedoras e/ou do Interviente Anuente;

b.8) despesas com a consolidação da propriedade sobre o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento em nome da Fiduciária;

c) despesas com a consolidação da propriedade em nome da Fiduciária são o equivalente à soma dos valores despendidos para a realização do público leilão, nestes compreendidos, entre outros:

c.1) os encargos e custas de intimação da Fiduciante e do Interviente Anuente, conforme o caso;

c.2) os encargos e custas com a publicação de editais;

c.3) a comissão do leiloeiro e o ISS incidente.

5.3. Se o maior lance oferecido no primeiro leilão for inferior ao valor do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, definido no item 6.1 abaixo, será realizado segundo leilão; se superior, a Fiduciária entregará à Fiduciante a importância que exceder o valor da dívida, apurado nos termos da alínea “b” da Cláusula 5.2, supra, na forma adiante estipulada.

5.4. No segundo leilão, observado o disposto no item 5.1, subitem “c” acima:

a) será aceito o maior lance oferecido, desde que igual ou superior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas descritas nos subitens “b.2”, “b.3”, “b.5”, “b.7” e “b.8” do item 5.2. acima, hipótese em que, nos 5 (cinco) dias subsequentes, ao integral e efetivo recebimento, a Fiduciária entregará à Fiduciante, a importância que sobrar, se aplicável, como adiante disciplinado;



u

19

b) poderá ser recusado pela Fiduciária, a seu exclusivo critério, o maior lance oferecido, desde que inferior ao valor das Obrigações Garantidas e das despesas, caso em que a Fiduciária manter-se-á, de forma definitiva, na posse e propriedade sobre o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, e as Obrigações Garantidas das Devedoras perante a Fiduciária serão consideradas extintas e exonerada a Fiduciária da obrigação de restituição à Fiduciante de qualquer quantia a qualquer título;

b.1) extintas as Obrigações Garantidas e consolidada a posse e propriedade do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, para a Fiduciária, dentro de 5 (cinco) dias úteis após solicitação neste sentido da Fiduciante e/ou do Interveniante Anuente, a contar da data da realização do segundo leilão, a Fiduciária disponibilizará à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente termo de extinção das obrigações deste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo.

5.4.1. Também serão extintas as Obrigações Garantidas se, no segundo leilão, não houver licitante, hipótese em que também se aplicará o disposto no item 5.4, subitem "b.1" acima.

5.5. Caso em primeiro ou segundo leilão, ou ainda, em decorrência do exercício do Direito de Preferência, sobejar importância a ser restituída à Fiduciante e/ou ao Interveniente Anuente, conforme o caso, a Fiduciária colocará a diferença à sua disposição, considerado nela incluído o valor da indenização das benfeitorias, podendo tal diferença ser depositada em conta corrente da Fiduciante ou do Interveniente Anuente, conforme o caso, na proporção do valor de venda do Domínio Útil do Solo.

5.6. A Fiduciária manterá em seus escritórios, à disposição da Fiduciante e do Interveniente Anuente, a correspondente prestação de contas simples pelo período de 12 (doze) meses, contados da realização do(s) leilão(ões). Para ter acesso a tal prestação de contas, a Fiduciante e/ou o Interveniente Anuente deverá fazer uma solicitação com 05 (cinco) dias úteis de antecedência.



h

20

5.7. Não ocorrendo a restituição da posse sobre o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, a Fiduciária, seus cessionários ou sucessores, inclusive o respectivo adquirente em leilão ou posteriormente, poderão requerer a imediata reintegração judicial de sua posse, declarando-se a Fiduciante e o Interveniante Anuente cientes de que, nos termos do artigo 30 da Lei n.º 9.514/97, a reintegração será concedida liminarmente, com ordem judicial, para desocupação no prazo máximo de 60 (sessenta) dias consecutivos, desde que comprovada, mediante certidão de matrícula do Imóvel ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, a consolidação da plena propriedade sobre o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, em nome da Fiduciária ou o registro do contrato celebrado em decorrência da venda do referido domínio útil no leilão ou posteriormente ao leilão, conforme quem seja o autor da ação de reintegração de posse, cumulada, se for o caso, com cobrança do valor da taxa diária de ocupação fixada na alínea "b.4" da Cláusula 5.2 acima, e demais despesas previstas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo.

CLÁUSULA SEXTA - DO VALOR DE VENDA DA ÁREA DO EMPREENDIMENTO PARA FINS DE LEILÃO E MANUTENÇÃO DA RAZÃO DE GARANTIA

6.1. As Partes convencionam que o valor de venda do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, para fins de leilão, respeitadas as demais cláusulas e condições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, é de R\$ 884.000.000,00 (oitocentos e oitenta e quatro milhões de reais).

6.1.1 O valor mencionado no item 6.1 acima deverá ser devidamente atualizado pelo IPCA/IBGE, desde a data de assinatura deste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo até a data de realização do leilão.

6.1.2. Será facultado à Fiduciante e/ou ao Interveniante Anuente, conforme o caso, notificar à Fiduciária até o encerramento do prazo de que trata o item 4.3 acima, informando o valor do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à



Handwritten signatures and initials, including a circled '21' and a large stylized signature.

Handwritten signature.

Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, para fins de leilão, em substituição ao valor de que trata o item 6.1 acima.

6.1.3 Na hipótese de que trata o item 6.1.2 acima, a Fiduciária aceitará o valor proposto pela Fiduciante e/ou pelo Interveniante Anuente para o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, para fins do primeiro público leilão, desde que a soma o valor proposto para o referido domínio útil não seja inferior ao valor da dívida, tal como definida no subitem "b" do item 5.2 acima.

6.1.4 Caso a Fiduciária não receba a notificação referida no item 6.1.2 acima, prevalecerá, para fins do primeiro leilão, o valor do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, indicado no item 6.1 acima.

6.1.5 As Partes reiteram o princípio de boa-fé que deve prevalecer nas relações jurídicas, de forma que buscarão, através dos critérios definidos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, o valor do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, mais justo e próximo ao seu valor de mercado, ressaltando que:

a) caso o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, seja supervalorizado, para fins do primeiro leilão estabelecido na Lei n.º 9.514/97, esta provavelmente não será vendida e, por consequência, a Fiduciante poderá deixar de receber a eventual diferença existente entre o valor das Obrigações Garantidas e o valor de mercado do referido domínio útil;

b) caso o domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento,



u

12

conforme o caso, seja subvalorizado, para fins do primeiro leilão estabelecido na Lei n.º 9.514/97, esta provavelmente será vendida por preço inferior ao seu valor de mercado, o que diminuirá o eventual valor da diferença existente entre o valor das Obrigações Garantidas e o valor de mercado do referido domínio útil a ser recebido pela Fiduciante.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS CONDIÇÕES GERAIS

7.1. O descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo ou a verificação de falsidade ou imprecisão de qualquer declaração por parte da Fiduciante e/ou do Interveniante Anuente sujeitará esta ao pagamento à Fiduciária, (i) no caso de obrigação de fazer ou não-fazer, de multa não compensatória de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ao dia, até o cumprimento da referida obrigação, e (ii) no caso de descumprimento de obrigação pecuniária, de multa não compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor da obrigação inadimplida, ressalvado à Fiduciária o direito a eventual indenização suplementar, caso o valor do prejuízo exceda ao previsto neste item.

7.2. A tolerância por qualquer das Partes quanto à eventual demora, atraso ou omissão da outra Parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das penalidades ou renúncia do direito ao recebimento das penalidades, nem dos poderes ora conferidos, podendo ser aplicadas aquelas e exercidos estes, a qualquer tempo, caso permaneçam as causas.

7.3. O disposto no item 7.2 acima prevalecerá ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

7.4. A ocorrência de uma ou mais hipóteses supra referidas não implicará em novação ou modificação de quaisquer disposições deste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse intercorrido.



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink with the number '23' written below it.

A large, stylized handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

7.5. As obrigações constituídas por este Contrato de Alienação Fiduciária de Solo são extensivas e obrigatórias aos herdeiros, sucessores e cessionários ou promitentes cessionários das Partes.

7.6. Além dos casos previstos neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo e dos contidos na lei, a dívida vencer-se-á automaticamente e antecipadamente nas hipóteses de inadimplemento previstas no Contrato de Arrendamento e/ou no Contrato de Cessão de Créditos.

7.7. Na hipótese de desapropriação total ou parcial do Domínio Útil do Solo e/ou do domínio útil da fração do Imóvel correspondente à Área do Empreendimento ou do novo imóvel correspondente à Área do Empreendimento, conforme o caso, a Fiduciária, como proprietária, ainda que em caráter resolúvel, será a única e exclusiva beneficiária da justa e prévia indenização paga pelo poder expropriante.

7.8. Se, no dia de seu recebimento pela Fiduciária, a justa e prévia indenização for:

a) superior ao valor da dívida (total), tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo para fins do leilão extrajudicial, a importância que sobrar será entregue à Fiduciante, ou;

b) inferior ao valor da dívida (total), tal como definida neste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo para fins do leilão extrajudicial, a Fiduciária ficará exonerada da obrigação de restituição de qualquer quantia, a qualquer título, para a Fiduciante e/ou para o Interviente Anuente. Neste caso a Devedora responsável e o Interviente Anuente continuarão responsáveis pelo integral pagamento das Obrigações Garantidas.

7.9. O Interviente Anuente responde por todas as despesas decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, inclusive aquelas relativas a emolumentos e despachante para obtenção das certidões dos distribuidores forenses, da municipalidade e de propriedade, as necessárias à sua efetivação e as demais que se lhe seguirem, inclusive as relativas a emolumentos e custas de Serviço de Notas e de Serviço de Registro de Imóveis, de quitações fiscais e qualquer tributo devido sobre a operação.



7.9.1. As Partes autorizam e determinam, desde já, o Sr. Oficial do Serviço de Registro de Imóveis competente a proceder, total ou parcialmente, a todos os assentamentos necessários decorrentes do presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, isentando-o de qualquer responsabilidade pelo devido cumprimento do disposto neste instrumento.

7.10. Acordam as Partes desde já, que o presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo revoga e substitui todo e qualquer entendimento havido entre as Partes anteriormente a esta data.

7.11. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes do preâmbulo deste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Alienação Fiduciária de Solo. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por *fax* ou por telegrama, nos endereços acima. Os originais dos documentos enviados por *fax* deverão ser encaminhados para os endereços acima em até 5 (cinco) dias úteis após o envio da mensagem. Cada Parte deverá comunicar às outras a mudança de seu endereço.

7.12. A Fiduciária poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas pela Fiduciante, conforme estabelecem os artigos 461, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil Brasileiro.

7.13. Tendo em vista a realização do Plano de Desmembramento, a CBD outorga nesta data à Fiduciária, nos termos do modelo constante do Anexo II ao presente Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, procuração pública por meio da qual conferirá à Fiduciária mandato irrevogável e irretroatável, nos termos do Art. 684 e 685 do Código Civil, com amplos e gerais poderes para praticar, em seu nome, todos os atos necessários a fim de resguardar os direitos da Fiduciária referentes à presente Alienação Fiduciária do Solo em razão do Plano de Desmembramento, podendo para tanto assinar quaisquer contratos ou escrituras, públicas ou particulares, retirar, entregar, receber e praticar quaisquer outros atos que se façam necessários perante quaisquer órgãos, públicos ou privados, notadamente, tabeliães de notas, o 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do



Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e qualquer juízo, inclusive o arbitral, para prever que a presente Alienação Fiduciária do Solo vigore sobre a totalidade do imóvel correspondente à Área do Empreendimento, o qual será objeto de nova matrícula a ser gerada a partir do Plano de Desmembramento.

CLÁUSULA OITAVA - DA LEI APLICÁVEL E DO FORO

8.1. As Partes concordam e aceitam que o presente instrumento será regido e interpretado pelas leis da República Federativa do Brasil e elegem o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente do presente instrumento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou que venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 04 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

São Paulo, 18 de junho de 2013.

(assinaturas na próxima página)

(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)

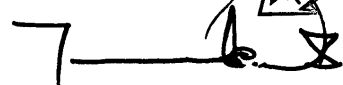


Handwritten initials "K" and a circled number "26".

Handwritten signature.

Handwritten signature.

Página de Assinaturas 2 de 2 do Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2013, entre Companhia Brasileira de Diques, RB Capital Companhia de Securitização e Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII.



COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES
Fiduciante

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

15 Ofício de Notas




INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
por sua instituição administradora
GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Interveniente Anuente

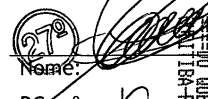
Nome: Sergio Alberto Rosenwald
Cargo: Diretor
RG: 2.012.038 IFP
CPF: 030.007.457-34

Nome: _____
Cargo: _____

Testemunhas:


Nome: Fernando R. Mancini
RG n.º: Fernando Ribeiro Mancini
RG: 43623440 (SSP/SP)
CPF: 367.365.028-86

Flavio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545 (SSP/SP)
CPF: 293.224.508-27


Nome: _____
RG n.º: _____

Disibeli Haris Frizon
Escritoriente

28



RECIBO DE RECEBIMENTO: 00593592760004
RECONHECIDO COMO VERDADEIRA / AUTÊNTICA A
FORMA DE: // JANEVAL DE ONS (0506975) //
DECLARANDO QUE DOU FE. ---
INSTRUMENTO Nº 19 de Junho de 2013.
GALERIA TIJUCAS - RUA...
L. ESE 25669
100 TABELIONATO DE SERVICIOS
FUNDAÇÃO...
DIP 75.2...
Sua escritura tem...
L. ESE 25669

REGISTRO GERAL

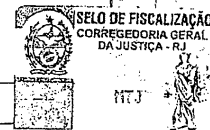
MATRÍCULA
65477

FICHA
2
VERSO

FIDUCIÁRIO): C&D DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A, com sede em Curitiba/PR, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 82.016.270/0001-55. **DEVEDORA (EMISSORA): COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES**, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.677.174/0001-19. **DA GARANTIA HIPOTECÁRIA:** Nos termos da cláusula 4.5 da Escritura de Emissão de Debêntures e do disposto no Código Civil Brasileiro, em especial seus artigos 1.473 e seguintes, a Emissora, constitui, em garantia, em favor do Agente Fiduciário, enquanto representante da comunhão dos Debenturistas, hipoteca sobre o imóvel desta matrícula, em garantia do fiel e pontual pagamento da totalidade da dívida representada pelas debêntures, incluindo os valores devidos a título de principal, juros e atualização monetária; de todos os encargos moratórios decorrentes, de eventual atraso pela Emissora no pagamento das obrigações devidas nos termos das debêntures, bem como das demais obrigações pecuniárias previstas na Escritura de Emissão de Debêntures, inclusive, mas não limitado, àquelas devidas ao Agente Fiduciário; e de todos os tributos, despesas e custos devidos pela Emissora nos termos das Debêntures (sendo as obrigações acima referidas como "Obrigações Garantidas"). Para os fins do disposto no artigo 1.424 do Código Civil Brasileiro, as partes declaram que o valor do principal das Obrigações Garantidas monta em R\$242.400.000,00, na Data de Emissão, conforme previsto na Escritura de Emissão das Debêntures, o prazo para pagamento das Debêntures segue o previsto na Escritura de Emissão das Debêntures, em especial os seus itens 4.7, 4.8, 4.9 e 4.10. O valor nominal unitário das Debêntures será corrigido pelo IGP-M e remunerado à taxa de 12% ao ano, conforme previsto nos itens 4.9 e 4.10 da Escritura de Emissão das Debêntures, sendo que a garantia é neste ato instituída para responder pelo valor integral das Debêntures com todos seus acréscimos e demais obrigações pecuniárias devidas nos termos da Escritura de Emissão de Debêntures, conforme previsto no item 2.0 da escritura. Demais cláusulas e condições, as constantes no título. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.-----

O OFICIAL *[assinatura]*

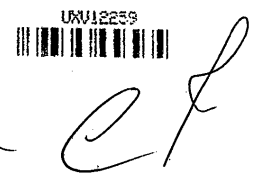
REGISTRO DE IMOVEIS - 3º OFICIO
AV. PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS, 607 - 9º ANDAR



CERTIDAO: Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere, extraída nos termos do artº 19, parágrafo primeiro da Lei 6.015 de 1973, dela constando os eventuais ÔNUS que recaiam sobre o imóvel. Eu *[assinatura]*, conferi. (ODS)
Rio de Janeiro, 10/10/2012 O Oficial,

Emolumentos e Leis 3217/99-3350/99
R\$ 120,97

[assinatura]
3º Of. de Registro de Imóveis
LUZIA DE FATIMA GARRON PEREIRA BASTOS
Escrivente Substituta
CTPS 41655 / Série 125/RJ



Antônio Marins Peixoto Filho
Oficial
Alexandre Augusto Feijó Nicolau
Substituto

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

65477

FICHA

2

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
Cep.: 20020-010

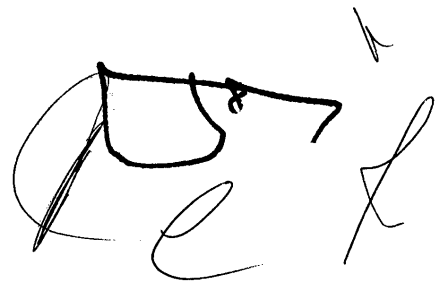
sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.926.302/0001-05. **PRAZO:** 38 meses, iniciando-se no dia 01/06/2009 e terminando em 01/08/2012. **ALUGUEL MENSAL:** R\$15.357.938,00. **REAJUSTE:** Os preços estabelecidos no anexo II do contrato serão reajustados, para mais ou para menos, a partir da data da entrega da proposta, anualmente em consequência da variação dos elementos que compõem a seguinte fórmula de reajustamento: $Pr=Pi.(IGPr/IGPi)$. O fator de reajustamento será calculado com 4 (quatro) casas decimais, sem arredondamento. Havendo atraso na divulgação dos índices, será utilizado, a título provisório, o fator de reajustamento calculado até o mês anterior, sendo que, nesta hipótese, as eventuais diferenças a maior ou menor, em qualquer caso, serão pagas ou compensadas por ocasião do pagamento do documento de cobrança seguinte, quando existente, ou pelo meio adequado à satisfação desse eventual crédito/débito. O reajustamento não atingirá os alugueres anteriormente à data do reajuste, mesmo que os pagamentos referentes a tais locações ainda estejam pendentes. **DIREITO DE PREFERÊNCIA E CLÁUSULA DE VIGÊNCIA:** Na hipótese de venda do imóvel, o locador dará preferência à locatária para compra em igualdade de condições com terceiros. Se a locatária, entretanto, declinar do interesse na compra, o locador fará constar da escritura de alienação que celebrar com terceiros as cláusulas e disposições deste instrumento para que sejam por eles fielmente cumpridas, os quais se subrogarão em todos os seus direitos e obrigações ficando, assim, instituída a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do artigo 8º da Lei nº 8.245/91. Demais cláusulas e condições, as constantes do título". Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.-----

O OFICIAL

AV-4 M-65.477 - HIPOTECA: Consta registrada em 08/12/2011, sob os nºs R-13 da Matrícula nº 58.635, R-12 da Matrícula nº 59.447 e R-10 da Matrícula nº 59.446, **HIPOTECA**, como segue: (Protocolo nº 280.323 de 26/10/2011). **TÍTULO:** Escritura Pública de 11/10/2011, do 1º Serviço Notarial desta cidade, (Lº 5.356, fls. 174, ato 074), Aditada e Rerrratificada por outra de 24/11/2011, das mesmas Notas, (Lº 5.377, fls. 057, ato 021). **CREDORA (AGENTE**

Anexo II ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2013, entre Companhia Brasileira de Diques, RB Capital Companhia de Securitização e Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII.

ESCRITURA PÚBLICA DE PROCURAÇÃO

Handwritten signature and initials in black ink. The signature is a cursive script, and the initials are a stylized 'R' and 'C'.

30

REGISTRO GERAL

MATRICULA
65477

FICHA
1
VERSO

figurando como transmitente Indústria Verolme-Ishibras S/A -
IVI. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.--.--.--.--.--.--.--

AV-1 M-65.477 - A presente matrícula foi aberta, com base no parágrafo único do artigo 483 da Consolidação Normativa da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, sendo o lote acima descrito, resultante do remembramento do terreno de acrecido de marinha situado na praia do Caju s/nº com 200.725,47m², terreno de domínio útil do imóvel constituído pela área com 13.863,30m², localizada na rua Circular da Quinta do Caju e terreno situado na rua General Gurjão nº 02, onde existe a construção industrial destinada a estaleiro, averbado nesta data, sob os nºs AV-16 da matrícula 58.635, AV-15 da matrícula 59.447 e AV-13 da matrícula 59.446, deste Cartório. Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.--.--.--.--.--.--.--

O OFICIAL *[assinatura]*

AV-2 M-65.477 - CONSIGNAÇÃO: O imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado na Gerência Regional de Patrimônio da União no Rio de Janeiro, sob os RIPs nºs 6001.0007107-26 (terreno de acrecido de marinha situado na praia do Caju s/nº com 200.725,47m²); nº 6001.0007109-98 (terreno de domínio útil do imóvel constituído pela área com 13.863,30m², localizada na rua Circular da Quinta do Caju); e nº 6001.0007108-07 (terreno situado na rua General Gurjão nº 02, onde existe a construção industrial destinada a estaleiro). Rio de Janeiro, 02 de outubro de 2012.--.--.--

O OFICIAL *[assinatura]*

AV-3 M-65.477 - LOCAÇÃO: Consta registrada em 21/12/2010 sob os nºs R-11 da Matrícula nº 58.635, R-10 da Matrícula nº 59.447 e R-8 da Matrícula nº 59.446, locação, como segue: "LOCAÇÃO DE PARTE DO IMÓVEL (ÁREAS DE ARMAZENAGEM COBERTAS E DESCOBERTAS, DESCRITAS E QUANTIFICADAS NO ANEXO I): (Protocolo nº 264.470 de 29/01/2010). TÍTULO: Contrato Particular datado de 27/05/2009, Anexo I e Plantas, hoje arquivados. LOCADOR: COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.677.174/0001-19. LOCATÁRIA: OGX PETRÓLEO E GÁS LTDA, com

Continua na próxima ficha...

EM BRANCO

Antônio Marins Peixoto Filho
 Oficial
 Alexandre Augusto Feijó Nicolau
 Substituto

17/9

REGISTRO GERAL

30

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

MATRÍCULA

65477

FICHA

1

Av. Presidente Antônio Carlos, 607 - 9º Andar - Rio de Janeiro - RJ.
 Cep.: 20020-010

IMÓVEL: Lote 1 do PAL 48.010, de 1ª Categoria, aprovado em 10/07/2012, resultante do remembramento do terreno acrescido de marinha situado na Praia do Caju s/nº, com 200.725,47m²; domínio útil do terreno constituído pela área com 13.863,30m², localizado na Rua Circular da Quinta do Caju e terreno situado na Rua General Gurjão, nº 02 - onde existe a construção industrial destinado a estaleiro, na Freguesia de São Cristóvão, nesta cidade, **foreiro a União Federal**, medindo: 99,06m com parte fazendo frente para a rua General Gurjão mais 3,43m, mais 27,80m, mais 277,53m com frente para rua Circular da Quinta do Caju em doze segmentos de: 75,66m, mais 9,12m, mais 23,84m, mais 4,72m, mais 30,17m, mais 34,44m, mais 22,16m, mais 18,41m, mais 16,61m, mais 7,48m, mais 7,90m, mais 27,02m; 714,78m de fundo em dois segmentos de: 274,78m, mais 440,00m; 979,65m à direita em dezenove segmentos de: 62,93m, mais 45,58m, mais 10,60m, mais 18,98m, mais 2,14m, mais 15,81m, mais 4,61m, mais 16,86m, mais 131,17m, mais 2,97m, mais 16,70m, mais 98,86m, mais 29,48m, mais 110,37m, mais 11,17m, mais 196,17m, mais 113,23m, mais 12,37m, mais 79,65m; 759,01m à esquerda em três segmentos de: 314,01m, mais 150,00m, mais 295,00m; confrontando na frente parte com a Rua General Gurjão e parte com a Rua Circular da Quinta do Caju; a direita com a Baía de Guanabara; a esquerda com o Cais do Porto e nos fundos com a Baía de Guanabara. Consta para as ruas General Gurjão e Circular da Quinta do Caju, neste trecho, o PAA 8.122 e 11.844. Não figura no PAL acima descrito, até a data de sua aprovação, área de recuo ou investidura. Inscrição nº 0.063.662-1 - C.L. 06.348-7. **PROPRIETÁRIA:** COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob o nº 02.677.174/0001-19. **REGISTROS ANTERIORES:** O lote foi adquirido por incorporação feita nos termos da Escritura Declaratória de 09/03/2007, do 18º Ofício de Notas, desta cidade, (Lº 6906-ES, fls. 093, ato 047), que ratificou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16/10/2006, registrada em 19/03/2007 sob o nº R-6 da matrícula nº 58.635 deste Cartório; e através da Escritura Declaratória de 09/03/2007, do 18º Ofício de Notas, desta cidade, (Lº 6906-ES, fls. 093, ato 047), que ratificou a Ata da Assembleia Geral Extraordinária realizada em 16/10/2006, registrada em 19/03/2007 sob os nºs R-3 das matrículas nºs 59.447 e 59.446, deste Cartório,

R
u

Anexo I ao Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças, celebrado em 18 de junho de 2013, entre Companhia Brasileira de Diques, RB Capital Companhia de Securitização e Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário - FII.



CERTIDÃO DE MATRÍCULA DO IMÓVEL



29
Handwritten initials or signature.

ANEXO VII

- Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

**CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 77ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA**



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Companhia Aberta

CNPJ/MF n.º 02.773.542/0001-22

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

I - PARTES	4
II - CLÁUSULAS	4
CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES	4
CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	16
CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO	18
CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI.....	20
CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO	21
CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI.....	25
CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA	26
CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS	28
CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CASCATA DE PAGAMENTOS	30
CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO.....	31
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO	36
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI.....	37
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO	39
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI.....	41
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE	45
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO	45
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO	45
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DESDOBRAMENTO DOS CRI.....	46
CLÁUSULA DÉCIMA NONA: RISCOS	47
CLÁUSULA VIGÉSIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS	60
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: NOTIFICAÇÕES	61
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA.....	62
ANEXO I	67
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI	67
ANEXO II	69
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS	69
ANEXO III	71
REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO	71
ANEXO IV	72

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04	72
ANEXO V	73
DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04	73
ANEXO VI	74
DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04	74
ANEXO VII	75
DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/04	75

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante designada simplesmente como “Emissora”); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante designada simplesmente como “Agente Fiduciário”);

(adiante designados em conjunto a Emissora e o Agente Fiduciário como “Partes” e, isoladamente, como “Parte”);

Firmam o presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários (“Termo”), para vincular os Créditos Imobiliários, as CCI e suas Garantias, abaixo definidas, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI da 77ª série da 1ª emissão da Emissora, de acordo com o artigo 8º da Lei n.º 9.514/97, a Instrução CVM n.º 414/04, a Instrução da CVM n.º 400/03 e as cláusulas abaixo redigidas.

II - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA: DEFINIÇÕES

1.1. Para os fins deste Termo, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo do presente:

“ <u>Alienação Fiduciária de Solo</u> ”:	A alienação fiduciária do domínio útil do solo da fração do imóvel referente ao Empreendimento, a ser
--	---

	constituída pela CBD, em favor da Emissora, nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, celebrado em 18 de junho de 2013, com condição suspensiva, em garantia do cumprimento de todas as Obrigações Garantidas;
“ <u>Aluguéis Mensais</u> ”	O valor mensal devido pelas Devedoras, a título de aluguel do Empreendimento, nos termos do Contrato de Arrendamento;
“ <u>Agência de Rating</u> ”:	A FITCH RATINGS BRASIL LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Alameda Santos, nº 700, 7º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;
“ <u>Agente Fiduciário</u> ”:	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, qualificada no preâmbulo deste Termo;
“ <u>Atualização Monetária</u> ”:	A atualização monetária do Valor Nominal Unitário dos CRI, correspondente à variação acumulada do IPCA/IBGE, calculada da forma prevista na Cláusula Quinta deste Termo;
“ <u>Banco Pine</u> ”:	O BANCO PINE S.A., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, n.º 8.501, 29º andar, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 92.236.777/0001-78;
“ <u>BM&FBOVESPA</u> ”:	A BM&F BOVESPA S.A. - BOLSA DE VALORES, MERCADORIAS E FUTUROS;
“ <u>CBD</u> ”:	A COMPANHIA BRASILEIRA DE DIQUES, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua General Gurjão, n.º 02, Bairro do Caju, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.677.174/0001-19;
“ <u>CCI</u> ”:	As Cédulas de Crédito Imobiliário fracionárias, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, emitidas pelo Cedente para representar a totalidade

	dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Cedente</u> ”:	O INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, administrado pela GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira devidamente autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 3.000, Bloco 01, Grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 10.749.264/0001-04;
“ <u>CETIP</u> ”:	A CETIP S.A. - MERCADOS ORGANIZADOS;
“ <u>Condições Precedentes</u> ”:	As condições previstas nas Cláusulas 2.2.1.1, 2.2.2.1 e 2.2.3 do Contrato de Cessão de Créditos, que devem ser previamente atendidas ou dispensadas de atendimento para que o Cedente faça jus ao pagamento das parcelas do Valor da Cessão pela Emissora;
“ <u>Conta Fiduciária</u> ”:	A conta corrente n.º 03549-2, mantida na agência 0910, do Banco Itaú Unibanco, de titularidade da Emissora, na qual serão recebidos os Créditos Imobiliários e outros créditos relacionados à Emissão, nos termos dos Documentos da Oferta;
“ <u>Contrato de Alienação Fiduciária de Solo</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária em Garantia e Outras Avenças</i> , a ser celebrado entre a CBD e a Emissora, com a interveniência e anuência do Cedente, por meio do qual será constituída a Alienação Fiduciária de Solo em garantia das Obrigações Garantidas;
“ <u>Contrato de Arrendamento</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças</i> , celebrado em 21 de junho de 2010, por meio do qual o Empreendimento foi arrendado à Petrobras, mediante o pagamento dos

	Aluguéis Mensais. Para fins do presente Termo, exceto previsão expressa em contrário, a definição “ <u>Contrato de Arrendamento</u> ” fará referência ao Contrato de Arrendamento conforme aditado pelo Primeiro Aditamento e pelo Segundo Aditamento;
“ <u>Contrato de Cessão de Créditos</u> ”:	O <i>Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças</i> , celebrado em 18 de junho de 2013, entre o Cedente, a Emissora e a CBD, e conforme aditado em 22 de julho de 2013, por meio do qual os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, sujeito à condição suspensiva estabelecida no referido instrumento, foram cedidos pelo Cedente à Emissora, entre outras avenças;
“ <u>Contrato de Distribuição</u> ”:	O <i>Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização</i> , celebrado em 19 de junho de 2013, entre a Emissora e o Coordenador Líder, por meio do qual a Emissora contratou o Coordenador Líder para realizar a Oferta Pública dos CRI, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 414/04 e da Instrução CVM n.º 400/03;
“ <u>Coordenador Líder</u> ”:	A RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta Pública dos CRI;
“ <u>Créditos Imobiliários</u> ”:	Os créditos imobiliários correspondentes ao valor integral das parcelas referentes aos Aluguéis Mensais devidos, pelas Devedoras, com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026, nos termos do Contrato de Arrendamento, incluindo também todos os

	acessórios de tais créditos, tais como atualização monetária, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, seguros, despesas, custas, honorários e demais encargos, contratuais e legais previstos no Contrato de Arrendamento;
“ <u>CRI</u> ”:	Os certificados de recebíveis imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da Emissora, emitidos com lastro nos Créditos Imobiliários, por meio da celebração deste Termo, nos termos dos artigos 6º a 8º da Lei n.º 9.514/97;
“ <u>CVM</u> ”:	A Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Atualização</u> ”:	Cada data em que serão incorporados ao saldo devedor dos CRI os valores correspondentes à Atualização Monetária. A primeira Data de Atualização corresponderá ao dia 13 de julho de 2014, e as seguintes, ao dia 13 de julho dos anos subsequentes;
“ <u>Data de Emissão</u> ”:	O dia 13 de julho de 2013;
“ <u>Data de Pagamento</u> ”:	Cada data de pagamento de amortização e Juros Remuneratórios dos CRI, conforme previstas no Anexo I ao presente Termo de Securitização;
“ <u>Devedoras</u> ”:	A Petrobras e a PNBV, quando mencionadas em conjunto;
“ <u>Dia Útil</u> ”:	Todo e qualquer dia exceto sábado, domingo, feriado nacional, e/ou feriado bancário nacional;
“ <u>Documentos da Oferta</u> ”:	O Contrato de Arrendamento, a Escritura de Superfície, o Primeiro Aditamento, o Segundo Aditamento, a Escritura de Emissão de CCI, o Contrato de Cessão de Créditos, o Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, o presente Termo, o Contrato de Distribuição e os boletins de subscrição dos CRI, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Emissão</u> ”:	A 77ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, emitida por meio do presente Termo, a ser objeto da Oferta

	Pública;
“ <u>Emissora</u> ”:	A RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, qualificada no preâmbulo deste Termo;
“ <u>Empreendimento</u> ”:	O empreendimento constituído pelo estaleiro naval denominado “ <i>Estaleiro Inhaúma</i> ”, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, em uma área de 321.612 m ² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), a qual corresponde à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União, objeto da matrícula n.º 65.477, do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, RJ;
“ <u>Escritura de Emissão de CCI</u> ”:	<i>O Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças</i> , celebrado em 18 de junho de 2013, entre o Cedente e a Instituição Custodiante das CCI, por meio do qual as CCI foram emitidas para representar o valor integral dos Créditos Imobiliários;
“ <u>Escritura de Superfície</u> ”:	<i>A Escritura Pública de Concessão de Direito Real de Superfície</i> , lavrada em 13 de junho de 2013, perante o 4º Ofício de Justiça de Niterói - RJ, livro 1093, folhas 073/078, ato 028, por meio da qual a CBD concedeu ao Cedente, em caráter oneroso, o direito real de superfície sobre o domínio útil do Empreendimento;
“ <u>Eventos de Multa Indenizatória</u> ”:	Os eventos que acarretam o pagamento da Multa Indenizatória, correspondentes à inexistência, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no item 7.4 do Contrato de Cessão de Créditos;
“ <u>Eventos de Recompra Compulsória</u> ”:	Os eventos relacionados na Cláusula 7.1 do Contrato de Cessão de Créditos, cuja ocorrência dará ensejo à

	Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários pelo Cedente e o correspondente Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
“ <u>Fiança</u> ”:	Fiança prestada pela CBD, em favor da RB Capital, em garantia das obrigações assumidas pelo Cedente na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão de Créditos, quais sejam, a Recompra Compulsória e a Multa Indenizatória.
“ <u>Fundo de Reserva</u> ”:	O fundo de reserva constituído na Conta Fiduciária, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, destinado à garantia do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e de eventuais contingências que possam afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento;
“ <u>Garantias</u> ”:	A Alienação Fiduciária de Solo, o Fundo de Reserva e o Regime Fiduciário, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Hipoteca</u> ”:	A hipoteca atualmente existente sobre o imóvel em que está localizado o Empreendimento, constituída em favor de C&D Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 82.016.270/0001-55, na qualidade de agente fiduciário das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª emissão da CBD, em garantia do fiel e pontual pagamento de tais debêntures;
“ <u>IPCA/IBGE</u> ”	O Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
“ <u>Instituição Custodiante das CCI</u> ”:	A PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, acima qualificada, na qualidade de instituição custodiante das CCI;
“ <u>Instrução CVM n.º 28/83</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 28, de 23 de novembro de 1983, conforme posteriormente alterada, que dispõe acerca do exercício da função de agente fiduciário;
“ <u>Instrução CVM n.º 400/03</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 400, de 29 de dezembro de

	2003, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos mercados primário ou secundário;
“ <u>Instrução CVM n.º 409/04</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento;
“ <u>Instrução CVM n.º 414/04</u> ”:	A Instrução da CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme posteriormente alterada, que regula a emissão e a distribuição pública de certificados de recebíveis imobiliários;
“ <u>IVESA</u> ”:	A INDÚSTRIA VEROLME S.A. - IVESA (atual denominação da Indústrias Verolme Ishibrás S.A. - IVI), sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua da Alfândega, nº 90, sala 601, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 28.500.320/0001-20;
“ <u>Juros Remuneratórios</u> ”:	Os juros remuneratórios incidentes sobre o Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, a uma taxa efetiva a ser definida em Procedimento de <i>Bookbuilding</i> , calculados conforme o disposto na Cláusula Quinta deste Termo;
“ <u>Lei n.º 6.404/76</u> ”:	A Lei n.º 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre as sociedades por ações;
“ <u>Lei n.º 9.307/96</u> ”:	A Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a arbitragem;
“ <u>Lei n.º 9.514/97</u> ”:	A Lei n.º 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme posteriormente alterada, que regula o Sistema de Financiamento Imobiliário;
“ <u>Lei n.º 10.931/04</u> ”:	A Lei n.º 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme posteriormente alterada, que dispõe sobre a afetação

	de incorporações imobiliárias, letras de crédito imobiliário, cédula de crédito imobiliário, cédula de crédito bancário, altera o Decreto-lei 911, de 1 de outubro de 1969, as Leis n.º 4.591, de 16 de dezembro de 1964, 4.728, de 14 de julho de 1965, e 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências;
<u>“Multa Indenizatória”</u> :	A multa no valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, na hipótese de ocorrência dos Eventos de Multa Indenizatória, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
<u>“Obrigações Garantidas”</u> :	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas (i) pelas Devedoras no Contrato de Arrendamento, notadamente as obrigações de pagamento dos Créditos Imobiliários, e (ii) pelo Cedente no Contrato de Cessão de Créditos, notadamente as obrigações de pagamento referentes à Recompra Compulsória e ao pagamento da Multa Indenizatória;
<u>“Oferta Pública”</u> :	A oferta pública de distribuição dos CRI da presente Emissão, a ser realizada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03, da Instrução CVM n.º 414/04 e do Contrato de Distribuição;
<u>“Patrimônio Separado”</u> :	O patrimônio constituído pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Fiduciária, em decorrência da instituição do Regime Fiduciário, o qual não se confunde com o patrimônio comum da Emissora e destina-se exclusivamente à liquidação dos CRI aos quais está afetado, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais da Emissão;
<u>“Petrobras”</u> :	A PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS, sociedade anônima de economia mista, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Chile, n.º

	65, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 33.000.167/0001-01;
“ <u>PNBV</u> ”:	A PETROBRAS NETHERLANDS BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014;
“ <u>Prazo de Colocação</u> ”:	O prazo de colocação dos CRI no âmbito da Oferta Pública, que será de até 6 (seis) meses contados a partir da data de publicação do anúncio de início da Oferta Pública;
“ <u>Preço de Integralização</u> ”:	O preço de integralização dos CRI subscritos no âmbito da Oferta Pública, correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios previstos no item 3.1 abaixo, calculados <i>pro rata die</i> , desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período;
“ <u>Prestadores de Serviço da Emissão</u> ”:	O Agente Fiduciário, a Instituição Custodiante das CCI, a Agência de Rating e quaisquer outros prestadores de serviço da presente Emissão, quando mencionados em conjunto;
“ <u>Primeiro Aditamento</u> ”:	O <i>Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças</i> , celebrado entre a CBD, a Petrobras e a PNBV, em 12 de abril de 2013, por meio do qual formalizaram, dentre outras avenças: (i) a cessão parcial dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de titularidade da Petrobras à PNBV; (ii) a autorização para a concessão de direito real de superfície sobre o Empreendimento ao Cedente e a cessão ao Cedente da totalidade dos direitos e obrigações da CBD decorrentes do Contrato de

	Arrendamento, de modo que o Cedente passe a fazer jus a todos os pagamentos referentes aos Aluguéis Mensais e quaisquer outros créditos devidos pelas Devedoras em razão do Contrato de Arrendamento; (iii) a renúncia expressa pelas Devedoras ao direito de preferência de que tratam os itens 9.1 e 9.1.3 do Contrato de Arrendamento, decorrente da Concessão de Direito Real de Superfície ao Cedente e da Alienação Fiduciária de Solo; e (iv) a concessão pelas Devedoras de autorização à celebração do Contrato de Cessão de Créditos, bem como a constituição da Alienação Fiduciária do Solo, de titularidade da CBD, em garantia das obrigações assumidas pela CBD e pelo Cedente no âmbito dos Documentos da Operação;
<u>“Procedimento de Bookbuilding”:</u>	O procedimento de coleta de intenções de investimento, conduzido pelo Coordenador Líder em 19 de julho de 2013, para a definição da taxa de Juros Remuneratórios aplicável aos CRI, nos termos do artigo 23, §§1º e 2º e do artigo 44, da Instrução CVM n.º 400/03;
<u>“Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários”:</u>	A obrigação irrevogável e irretratável do Cedente de recomprar a totalidade dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, na ocorrência de qualquer dos Eventos de Recompra Compulsória previstos no Contrato de Cessão de Créditos, o que dará ensejo ao Resgate Antecipado Compulsório dos CRI;
<u>“Regime Fiduciário”:</u>	O regime fiduciário instituído pela Emissora sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Fiduciária, na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, com a consequente constituição do Patrimônio Separado;
<u>“Remuneração do Agente Fiduciário”:</u>	A remuneração a ser paga ao Agente Fiduciário, nos valores previstos no Anexo III ao presente Termo;
<u>“Resgate Antecipado Compulsório”:</u>	O resgate antecipado compulsório da totalidade dos CRI em circulação, a ser realizado pela Emissora na

	ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou de um Evento de Multa Indenizatória, na forma da Cláusula Sexta abaixo;
<u>“Segundo Aditamento”</u> :	O <i>Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças</i> , celebrado entre a CBD, a Petrobras e a PNBV, em 11 de junho de 2013, por meio do qual foi formalizada a alteração do Contrato de Arrendamento para permitir a cessão pelo Cedente à Emissora, a qualquer momento, dos créditos imobiliários decorrentes do Contrato de Arrendamento;
<u>“Sermetal”</u> :	A SERMETAL ESTALEIROS LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, nº 2 (parte), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 29.902.327/0001-30;
<u>“Termo”</u> :	O presente Termo de Securitização de Créditos Imobiliários;
<u>“Titular(es) dos CRI”</u> :	O(s) investidor(es) que vier(em) a subscrever ou adquirir os CRI;
<u>“Valor da Cessão”</u> :	O valor a ser pago pela Emissora ao Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, em três parcelas, após a verificação das respectivas Condições Precedentes, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos;
<u>“Valor Nominal Unitário”</u> :	O valor nominal unitário dos CRI objeto da Emissão, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) na Data de Emissão; e
<u>“Valor Mínimo de Investimento”</u> :	O montante mínimo de CRI que deverão ser subscritos e integralizados por cada Investidor no âmbito da Oferta Pública, correspondente a 10 (dez) CRI, perfazendo um montante mínimo de investimento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), na Data de Emissão.

CLÁUSULA SEGUNDA: OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. A Emissora realiza, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, a vinculação dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas Garantias aos CRI de sua 77ª emissão, 1ª série, conforme as características descritas na Cláusula Terceira abaixo.

2.1.1. A eficácia da cessão dos Créditos Imobiliários realizada nos termos do Contrato de Cessão de Créditos está sujeita a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, qual seja, a efetiva baixa da cessão fiduciária em garantia existente sobre parte dos Créditos Imobiliários, constituída em favor do Banco Pine, em garantia do empréstimo contratado nos termos dos seguintes instrumentos: (i) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0386/10, emitida em 30 de setembro de 2010, conforme posteriormente alterada, (ii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0105/11, emitida em 11 de abril de 2011, conforme posteriormente alterada, (iii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0072/12, emitida em 30 de março de 2012, conforme posteriormente alterada, (iv) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0275/12, emitida em 31 de outubro de 2012, e (v) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0034/13, emitida em 19 de fevereiro de 2013.

2.1.2. A condição suspensiva referida no item 2.1.1 acima será cumprida mediante a utilização de parte do Valor da Cessão para a quitação da dívida garantida pela cessão fiduciária acima mencionada e a obtenção do correspondente termo de liberação de garantia a ser emitido pelo Banco Pine.

2.1.3. O Contrato de Cessão de Créditos está sujeito também a condição resolutiva, nos termos dos artigos 127 e 128 do Código Civil Brasileiro, ficando extinto de pleno direito, na hipótese de não ser verificado o implemento da condição suspensiva de que trata o item 2.1.1 acima, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar do pagamento da Parcela A do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão de Créditos), sendo que, verificado o implemento da condição resolutiva, o Cedente e a CBD ficarão responsáveis por restituir imediatamente a totalidade dos valores recebidos em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, notadamente o Valor da Cessão.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente Emissão os Créditos Imobiliários, de sua titularidade, com saldo devedor nominal de R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil,

16

quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), na Data de Emissão, devidamente identificados no Anexo II.

2.2.1. Os Créditos Imobiliários, vinculados aos CRI pelo presente Termo, encontram-se representados pelas CCI, emitidas pelo Cedente sob a forma escritural, na forma da Lei n.º 10.931/04, e encontram-se descritos no Contrato de Cessão de Créditos.

2.2.2. As CCI foram emitidas sem garantia real imobiliária e a Escritura de Emissão de CCI encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 18, §4º, da Lei n.º 10.931/04.

2.2.3. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora por meio deste Termo, será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n.º 10.931/04, na forma da declaração contida no Anexo VII deste Termo.

2.2.4. A Instituição Custodiante das CCI poderá ser substituída nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleita a nova instituição custodiante das CCI.

2.2.4.1. A Instituição Custodiante das CCI poderá ser destituída pelos Titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, observado o quórum de deliberação previsto no item 12.7 abaixo.

2.2.4.2. A nova instituição custodiante das CCI eleita em substituição assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e da Escritura de Emissão de CCI, incluindo a obrigação de registro do Regime Fiduciário das CCI.

2.2.4.3. A substituição da Instituição Custodiante das CCI em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento à Escritura de Emissão de CCI e ao Termo de Securitização.

2.3. A titularidade dos Créditos Imobiliários, sujeita à condição suspensiva prevista no item 2.1.1 acima, foi adquirida pela Emissora por meio da celebração do Contrato de Cessão de Créditos e do registro das CCI em favor da Emissora junto à CETIP.

2.4. Pela cessão dos Créditos Imobiliários e das CCI que os representam, a Emissora pagará ao Cedente o Valor da Cessão, na forma e condições estabelecidas na Cláusula Segunda do Contrato de Cessão de Créditos.

2.5. As Devedoras e o Cedente obrigaram-se, respectivamente, no Contrato de Arrendamento e no Contrato de Cessão de Créditos, a pagar todas as suas obrigações pecuniárias ali assumidas líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuras.

CLÁUSULA TERCEIRA: IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI da presente Emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários representados pelas CCI e decorrentes do Contrato de Arrendamento, possuem as seguintes características:

- a) Emissão: 77ª;
- b) Série: 1ª;
- c) Quantidade de CRI: 483.637 (quatrocentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e sete);
- d) Valor Global da Série: R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão;
- e) Valor Nominal Unitário: R\$ 1.000,00 (mil reais), na Data de Emissão;
- f) Valor Mínimo de Investimento: R\$ 10.000,00 (dez mil reais), equivalente a 10 (dez) CRI;
- g) Prazo Total: 152 (cento e cinquenta e dois) meses a contar da Data de Emissão;
- h) Prazo de Amortização: 151 (cento e cinquenta e um) meses a contar da Data de Emissão sendo o primeiro pagamento de amortização em 13 de setembro de 2013 e o último, em 13 de março de 2026;
- i) Atualização Monetária: anualmente, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo nos termos do item 5.4 abaixo, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo.

- j) Juros Remuneratórios: Taxa efetiva de juros de 5,8473% (cinco inteiros e oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano, calculada conforme disposto na Cláusula Quinta deste Termo;
- k) Periodicidade de Pagamento da Amortização sobre o Valor Nominal Unitário atualizado monetariamente e Juros Remuneratórios: mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do Anexo I a este Termo, sendo que os juros incorridos entre a Data de Emissão e 13 de agosto de 2013 serão incorporados em 13 de agosto de 2013 e que o primeiro pagamento de amortização e do juros será em 13 de setembro de 2013;
- l) Regime Fiduciário: Sim;
- m) Garantia Flutuante: Não;
- n) Sistema de Registro e Liquidação Financeira: conforme previsto no item 3.2 abaixo;
- o) Data de Emissão: 13 de julho de 2013;
- p) Local de Emissão: São Paulo, SP;
- q) Data de Vencimento Final: 13 de março de 2026;
- r) Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo I a este Termo.

3.2. Os CRI da presente Emissão serão registrados, para distribuição no mercado primário e para negociação em mercado secundário, no mercado de balcão organizado administrado pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA.

3.3. Oferta Pública dos CRI: Os CRI serão objeto de distribuição pública em conformidade com a Instrução CVM n.º 414/04 e a Instrução CVM n.º 400/03, nos termos do Contrato de Distribuição, e contará com a intermediação do Coordenador Líder.

3.3.1. Nos termos do Contrato de Distribuição, o prazo máximo de colocação dos CRI, no âmbito da Oferta Pública, será de até 6 (seis) meses contados a partir da data da publicação do anúncio de início da Oferta Pública.

3.3.2. A Oferta Pública dos CRI será encerrada quando da subscrição e integralização da totalidade dos CRI, nos termos do Contrato de Distribuição.

3.3.3. Por ocasião do encerramento da Oferta Pública, o Coordenador Líder publicará o anúncio de encerramento da distribuição, nos termos da Instrução CVM n.º 400/03.

3.4. Os CRI serão emitidos na forma nominativa e escritural. Nesse sentido, para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato da conta de depósito aberta em nome de cada titular e emitido pela CETIP e/ou BM&FBOVESPA.

3.5. Ocorrendo impontualidade no pagamento pela Emissora de qualquer quantia devida aos Titulares dos CRI, desde que os Créditos Imobiliários tenham sido pagos e, sendo verificado dolo ou culpa por parte da Emissora, os débitos em atraso vencidos e não pagos pela Emissora devidamente atualizados e acrescidos da respectiva remuneração, ficarão, desde a data da inadimplência até a data do efetivo pagamento, sujeitos a, independentemente de aviso, notificação ou interpelação judicial ou extrajudicial (i) multa convencional, irredutível e não compensatória, de 2% (dois por cento) e (ii) juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês.

CLÁUSULA QUARTA: SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os recursos obtidos com a subscrição e integralização dos CRI serão utilizados pela Emissora para (i) reembolso da Emissora por ocasião do pagamento da Parcela A do Valor da Cessão, conforme definida no Contrato de Cessão de Créditos; e (ii) o pagamento da Parcela B do Valor da Cessão e da Parcela C do Valor da Cessão, conforme definidas no Contrato de Cessão de Créditos.

4.1.1. O Cedente, por sua vez, destinará os recursos obtidos com o Valor da Cessão, na forma prevista nos itens 2.2.1., 2.2.2., 2.2.3. e 2.2.3.1. do Contrato de Cessão de Créditos.

4.2. Os CRI serão subscritos pelos investidores na data de assinatura do competente Boletim de Subscrição.

4.2.1. Os CRI deverão ser integralizados em moeda corrente nacional, à vista, na data a ser informada pela Emissora no Boletim de Subscrição, pelo Preço de Integralização, correspondente ao Valor Nominal Unitário na Data de Emissão, acrescido da Atualização Monetária e dos Juros Remuneratórios previstos no item 3.1 acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização, e reduzido de eventuais amortizações que possam vir a ocorrer durante esse período.

4.2.2. Não há limitação à subscrição de CRI por qualquer Investidor, observado o Valor Mínimo de Investimento.

4.3. A integralização dos CRI será realizada por meio dos mecanismos do ambiente da CETIP e/ou BM&FBOVESPA, de acordo com os procedimentos de liquidação estabelecidos pela referida instituição.

CLÁUSULA QUINTA: CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS E AMORTIZAÇÃO

5.1 O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios, será pago, a partir da Data de Emissão, em cada uma das Datas de Pagamento, nos valores e demais condições especificados no Anexo I a este Termo, sendo que a primeira parcela será devida em 13 de setembro de 2013 e a última parcela em 13 de março de 2026.

5.1.1. Atualização Monetária: O Valor Nominal Unitário será atualizado pela variação acumulada do IPCA/IBGE, nas Datas de Atualização, conforme fórmula a seguir:

$$VN_a = VN \times C, \text{ onde:}$$

VNa = Valor Nominal Unitário, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento.

VN = Valor Nominal Unitário na Data de Emissão ou na última Data de Atualização, ou após incorporação de juros, ou amortização, se houver, o que ocorrer por último, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento; e

C = Fator acumulado da variação do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula a seguir:

$$C = \frac{NI_t}{NI_0}, \text{ onde:}$$

Excepcionalmente, para a primeira Data de Atualização, qual seja, 13 de julho de 2014, o valor nominal unitário dos CRI será atualizado observada a seguinte fórmula:

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês de maio de 2014, ou último divulgado;

NI_0 = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês de junho de 2013.

Para as demais Datas de Atualização, o valor nominal unitário dos CRI será atualizado, a cada período de 12 (doze) meses, observada a seguinte fórmula:

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE divulgado em junho do ano vigente, ou último Número Índice divulgado;

NI_0 = Número Índice do IPCA/IBGE divulgado em junho do ano precedente.

Observações:

O termo “número índice” refere-se ao número índice do IPCA/IBGE apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais. Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, a Atualização Monetária dos CRI passará a ser realizada de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista no Termo de Securitização não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.2. Juros Remuneratórios dos CRI: Sobre o Valor Nominal Unitário, atualizado monetariamente nos termos do item 5.1 acima, incidirá a taxa de juros remuneratórios definida no item 3.1(i), informada com 4 (quatro) casas decimais, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados de forma cumulativa *pro rata temporis* e pagos nas Datas de Pagamentos, conforme fórmula a seguir:

$$J = VN_a \times (\text{Fator de Juros} - 1), \text{ onde:}$$

J = Valor unitário dos juros acumulados no período, calculados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = Conforme definido acima;

Fator de Juros = Fator de juros fixos, calculado com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento, conforme formula a seguir:

$$\text{Fator de Juros} = \left[(i + 1)^{\frac{n^{\circ} \text{ meses} \times 30}{360}} \right]^{\frac{dcp}{dct}}, \text{ onde:}$$

i = 5,8473% (cinco inteiros e oito mil, quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano;

n° meses = número de meses inteiros entre (a) a Data de Emissão e a primeira Data de Pagamento; ou, conforme o caso (b) a Data de Pagamento imediatamente anterior e a próxima Data de Pagamento;

dcp = número de dias corridos entre a Data de Emissão ou a última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a data de cálculo; e

dct = número de dias corridos entre a Data de Emissão ou última Data de Pagamento, o que ocorrer por último, e a próxima Data de Pagamento.

Observações:

a) o fator resultante da expressão $\frac{n^{\circ} \text{ meses} \times 30}{360}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

b) a expressão $(i + 1)^{\frac{n^{\circ} \text{ meses} \times 30}{360}}$ é considerada com 9 (nove) casas decimais, com arredondamento; e

c) a expressão $\frac{dcp}{dct}$ é considerada com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento.

5.3. Amortização dos CRI: O Valor Nominal Unitário dos CRI, acrescido da atualização monetária e dos juros remuneratórios, será amortizado, em 151 (cento e cinquenta e uma) parcelas mensais e sucessivas, nas Datas de Pagamento, conforme fórmula a seguir:

$$AM_i = \left[VN_a \times \frac{Ta_i}{100} \right], \text{ onde:}$$

AM_i = Valor unitário da i-ésima parcela de amortização, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

VN_a = Conforme definido acima;

Ta = I-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo I do presente Termo.

5.3.1. As parcelas de amortização, bem como os juros remuneratórios, serão pagos mensalmente, nas respectivas Datas de Pagamento, conforme fórmula a seguir:

$$PMT_i = AM_i + J, \text{ onde:}$$

PMT_i = Pagamento mensal, referente ao mês i, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

AM_i = conforme definido acima;

J = conforme definido acima.

5.4. Caso o IPCA/IBGE venha a ser substituído ou extinto, a Atualização Monetária dos CRI passará a ser realizada de acordo com a variação do índice que venha a ser fixado por lei ou disposição regulamentar para substituí-lo.

5.4.1. Se na data de vencimento de quaisquer obrigações pecuniárias da Emissora prevista neste Termo não houver divulgação do IPCA/IBGE, ou índice que vier a substituí-lo nos termos do item 5.4 acima, será aplicado o último índice divulgado, não sendo devidas quaisquer compensações financeiras, multas ou penalidades, por parte da Emissora, quando da divulgação posterior do índice que seria aplicável.

5.5. Os pagamentos referentes aos valores a que fazem jus os Titulares dos CRI serão efetuados pela Emissora, utilizando-se de procedimentos adotados pela CETIP e/ou BM&FBOVESPA.

CLÁUSULA SEXTA: AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. A Emissora não poderá promover voluntariamente a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI vinculados ao presente Termo.

6.2. Os CRI serão objeto de Resgate Antecipado Compulsório na hipótese de ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou de um Evento de Multa Indenizatória, conforme previstos no Contrato de Cessão de Créditos.

6.2.1. Na ocorrência de qualquer (i) Evento de Recompra Compulsória previsto no Contrato de Cessão de Créditos, o Cedente ou a CBD, por conta da Fiança, realizará a Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI, calculado na forma do presente Termo, na data de seu efetivo pagamento pelo Cedente; e (ii) Evento de Multa Indenizatória previsto no Contrato de Cessão de Créditos, o Cedente ou a CBD, por conta da Fiança, realizará o pagamento da Multa Indenizatória, em valor correspondente ao saldo devedor atualizado dos CRI, calculado na forma do presente Termo de Securitização, na data de seu efetivo pagamento pelo Cedente.

6.2.2. Os valores recebidos pela Emissora a título de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou de Multa Indenizatória, nos termos do item 6.2.1 acima serão utilizados para o resgate dos CRI, mediante o pagamento do saldo devedor atualizado dos CRI aos Titulares dos CRI, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento dos recursos pela Emissora, e após o pagamento de todas as despesas da Emissão de responsabilidade do Patrimônio Separado, conforme descritas na Cláusula Décima Terceira deste Termo.

6.2.3. A Emissora deverá comunicar o Agente Fiduciário no prazo de 1 (um) Dia Útil (i) da data de recebimento dos recursos decorrentes da Recompra Compulsória ou da Multa Indenizatória ou (ii) da data em que for verificada a ocorrência de um Evento de Recompra Compulsória ou Evento de Multa Indenizatória, o que for anterior, para que os Titulares dos CRI sejam comunicados pela Emissora a respeito do Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

6.3.3. O Resgate Antecipado Compulsório dos CRI será realizado sob a ciência do Agente Fiduciário e alcançará, indistintamente, a totalidade dos CRI em circulação, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento.

CLÁUSULA SÉTIMA: OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca da Emissão e da própria Emissora, mediante publicação na imprensa, assim como informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário, no prazo máximo de 02 (dois) Dias Úteis de sua ocorrência, por meio de comunicação por escrito, observado, ainda, os termos da legislação e regulamentação vigentes, em especial a Instrução da CVM n.º 358, de 3 de janeiro de 2002, conforme alterada.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Titulares dos CRI e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 15º (décimo quinto) dia do mês subsequente, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório deverá incluir:

- a) Data de Emissão dos CRI;
- b) Saldo devedor dos CRI;
- c) Critério de correção dos CRI;
- d) Valor pago aos Titulares dos CRI no mês;
- e) Data de vencimento final dos CRI;
- f) Valores recebidos das Devedoras; e
- g) Saldo devedor dos Créditos Imobiliários.

7.3. Tais relatórios de gestão serão preparados e fornecidos ao Agente Fiduciário pela Emissora.

7.4. A destituição ou renúncia: (i) do Agente Fiduciário; (ii) da Instituição Custodiante das CCI; (iii) da Agência de Rating; ou (iv) de quaisquer outros Prestadores de Serviço da Emissão será realizada nos termos dos respectivos contratos de prestação de serviço, ficando a nomeação do novo prestador condicionada à prévia aprovação, seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Titulares de CRI que representem a maioria simples dos CRI em circulação, observados os quóruns

previstos nos itens 10.6, alíneas “b” e “c” e 12.7 abaixo, com relação ao Agente Fiduciário e aos demais Prestadores de Serviço, respectivamente.

7.4.1. Na hipótese de substituição de qualquer Prestador de Serviço de que trata o item 7.4. acima, a Emissora indicará uma relação de até 3 (três) empresas de primeira linha, referendando a ordem de preferência de cada um dos indicados para substituir o referido Prestador de Serviço, cabendo à assembleia geral deliberar sobre a nomeação do novo prestador.

7.4.2. Caso nenhuma das empresas indicadas pela Emissora seja nomeada pela assembleia geral, esta deverá indicar, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da assembleia, um novo prestador de serviço, e este deverá ser aprovado pela Emissora, mediante manifestação por escrito desta.

7.4.3. Havendo discordância da Emissora em relação à indicação realizada pela assembleia geral, decidir-se-á a nomeação do novo prestador de serviço mediante confrontação de orçamentos: (i) do primeiro indicado na ordem de preferência da Emissora de que trata o item 7.4.1 acima; e (ii) da empresa indicada pela assembleia geral, nos termos do item 7.4.2 acima. Será contratado aquele que, mantidos os termos e condições dos contratos anteriores, apresentar o menor orçamento.

7.5. As declarações exigidas da Emissora, do Agente Fiduciário e do Coordenador Líder, nos termos da regulamentação aplicável, constam dos Anexos IV, V e VI deste Termo, os quais são partes integrantes e inseparáveis do presente instrumento.

7.6. A Emissora responsabiliza-se pela exatidão das informações e declarações prestadas ao Agente Fiduciário e aos Titulares dos CRI, ressaltando que analisou diligentemente os documentos relacionados com os CRI, para verificação de sua legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, veracidade, ausência de vícios, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas aos Titulares dos CRI e ao Agente Fiduciário, declarando que os mesmos se encontram perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância descritos pela Emissora neste Termo.

7.7. A Emissora declara, para os devidos fins, que não foi citada, intimada ou notificada de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Emissora, em qualquer tribunal, até a presente data, que afetem ou

possam vir a afetar os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Termo.

7.8. A Emissora obriga-se a notificar o Agente Fiduciário no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis contados da data em que tomar conhecimento de que qualquer das declarações prestadas acima tornou-se total ou parcialmente falsa, inconsistente, imprecisa, incompleta, incorreta ou insuficiente.

7.9. A Emissora obriga-se desde já a informar e enviar o organograma, todos os dados financeiros e atos societários necessários à realização do relatório anual, conforme Instrução CVM n.º 28/83, que venham a ser solicitados pelo Agente Fiduciário, os quais deverão ser devidamente encaminhados pela Emissora em até 30 (trinta) dias antes do encerramento do prazo para disponibilização na CVM. O referido organograma do grupo societário da Emissora deverá conter, inclusive, controladores, controladas, controle comum, coligadas, e integrante de bloco de controle, no encerramento de cada exercício social.

CLÁUSULA OITAVA: GARANTIAS

8.1. A presente Emissão conta com as seguintes Garantias, as quais, em conjunto, cobrem a totalidade das obrigações decorrentes dos CRI perante os Titulares dos CRI:

- a) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado, na forma da Cláusula Nona abaixo;
- b) Alienação Fiduciária de Solo; e
- c) Fundo de Reserva.

8.2. Alienação Fiduciária de Solo: A Alienação Fiduciária de Solo será constituída pela CBD, em favor da Emissora, com a interveniência e anuência do Cedente, na qualidade de superficiário do Empreendimento, por meio da celebração do Contrato de Alienação Fiduciária de Solo, após a baixa da Hipoteca atualmente existente sobre o imóvel referente ao Empreendimento.

8.3. Fundo de Reserva: Por meio do Contrato de Cessão de Créditos, em garantia do fiel e pontual pagamento dos Créditos Imobiliários, foi constituído o Fundo de Reserva,

mediante a retenção, na Conta Fiduciária, de parte correspondente a R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) do Valor da Cessão, o qual será utilizado para fazer frente aos pagamentos dos CRI e de eventuais contingências que possa afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento.

8.3.1. Os recursos do Fundo de Reserva, enquanto não liberados ao Cedente, poderão ser aplicados em: (i) cotas de fundos de investimento Renda Fixa ou Referenciados DI, geridos por empresas do grupo econômico da Emissora, com liquidez diária; (ii) Certificados de Depósito Bancário (“CDB”) de emissão instituições financeiras classificadas como de baixo risco de crédito, por agência de classificação de risco com atuação no Brasil (“Instituições Financeiras Autorizadas”); e/ou (iii) operações compromissadas lastreadas em títulos públicos federais, realizadas junto a qualquer Instituição Financeira Autorizada.

8.3.2. Os recursos referentes ao Fundo de Reserva serão liberados ao Cedente após o resgate integral da totalidade dos CRI emitidos no âmbito da Securitização.

8.3.3. Sem prejuízo do disposto no item 8.3.2, a Emissora liberará ao Cedente, no 2º (segundo) dia útil após a data de divulgação do número índice do IPCA/IBGE a ser utilizado para a atualização monetária do saldo devedor dos CRI, parte dos recursos referentes ao Fundo de Reserva, desde que mantidos no Fundo de Reserva valores correspondentes a 100% (cem por cento) do saldo devedor atualizado dos CRI, calculado na data de liberação, na forma deste Termo.

8.4. A Emissora declara expressamente que os Créditos Imobiliários representados pelas CCI e suas Garantias, enquanto estiverem vinculados ao Patrimônio Separado, não serão objeto de negociação ou transferência.

8.5. A Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário, em até 10 (dez) Dias Úteis após o registro nos cartórios de títulos e documentos competentes, cópias dos seguintes instrumentos: (i) Contrato de Arrendamento, (ii) Escritura de Emissão de CCI; e (iii) Contrato de Cessão de Créditos.

8.6. Adicionalmente, a Emissora deverá encaminhar ao Agente Fiduciário em até 10 (dez) Dias Úteis após o registro no competente cartório de registro de imóveis, a certidão de matrícula atualizada do Empreendimento, contendo o registro da Alienação Fiduciária de Solo.

CLÁUSULA NONA: REGIME FIDUCIÁRIO, ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO E CASCATA DE PAGAMENTOS

9.1. Na forma do artigo 9º da Lei n.º 9.514/97, a Emissora institui o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Fiduciária vinculadas pelo presente Termo, nos termos da declaração da Instituição Custodiante das CCI constante do Anexo VII ao presente Termo.

9.1.1. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega deste Termo à Instituição Custodiante das CCI para custódia, conforme previsto no artigo 23 da Lei n.º 10.931/04.

9.2. Os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Fiduciária submetidos ao Regime Fiduciário permanecerão separados e segregados do patrimônio comum da Emissora, até que se complete o resgate da totalidade dos CRI.

9.3. Na forma do artigo 11, da Lei n.º 9.514/97, os Créditos Imobiliários representados pelas CCI, as Garantias e a Conta Fiduciária estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à execução por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, e só responderão pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento judicial pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória n.º 2.158-35/2001.

9.4. A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de pagamento das parcelas de amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.4.1. Para fins do disposto nos itens 9 e 12 do Anexo III à Instrução CVM n.º 414/04, a Emissora declara que:

- a) a custódia da Escritura de Emissão de CCI será realizada pela Instituição Custodiante das CCI, cabendo à Emissora a guarda e conservação das vias originais dos documentos que dão origem aos Créditos Imobiliários; e

- b) a arrecadação, o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários são atividades exercidas pela Emissora ou por terceiro contratado por esta.

9.5. A Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

9.6. Todos os recursos oriundos do pagamento dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI ou da excussão das Garantias serão aplicados pela Emissora de acordo com a seguinte ordem de prioridade de pagamentos, de forma que cada item somente será pago caso haja recursos disponíveis após o cumprimento de todos os itens anteriores:

- a) pagamento de despesas do Patrimônio Separado, conforme previstas na Cláusula Décima Terceira abaixo, incorridas e não pagas até a data da amortização;
- b) pagamento de Juros Remuneratórios dos CRI;
 - (i) Juros vincendos no respectivo mês de pagamento; e
- c) pagamento de amortização do Valor Nominal Unitário atualizado dos CRI, conforme tabela indicativa, e encargos moratórios eventualmente incorridos até o resgate integral dos CRI.

9.7. Os recursos eventualmente excedentes dos Créditos Imobiliários, após o resgate dos CRI serão integralmente devidos ao Cedente.

CLÁUSULA DÉCIMA: AGENTE FIDUCIÁRIO

10.1. A Emissora, neste ato, nomeia o Agente Fiduciário, que formalmente aceita a sua nomeação, para desempenhar os deveres e atribuições que lhe competem nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante da comunhão dos Titulares dos CRI, o Agente Fiduciário declara:

- a) aceitar integralmente o presente Termo, em todas as suas cláusulas e condições;

- b) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos artigos 9º, inciso II, e 10 da Instrução CVM n.º 28/83, conforme alterada;
- c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o § 3º do artigo 66 da Lei n.º 6.404/76;
- d) que analisou, diligentemente, os documentos relacionados com a Emissão, para verificação de sua legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Emissora no presente Termo; e
- e) que verificou a regularidade da constituição das Garantias, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade.

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

- a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Titulares dos CRI, empregando no exercício da função o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo emprega na administração dos próprios bens, acompanhando a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado;
- b) acompanhar quaisquer eventos de inadimplemento, amortização extraordinária ou resgate dos CRI;
- c) exercer, nas hipóteses previstas neste Termo, a administração do Patrimônio Separado;
- d) promover, na forma prevista na Cláusula Décima Primeira abaixo, a liquidação do Patrimônio Separado;
- e) renunciar à função, na hipótese de superveniência de conflito de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão;
- f) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

- g) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas neste Termo, diligenciando no sentido que sejam sanadas as omissões, falhas ou defeitos de que tenha conhecimento;
- h) manter atualizada a relação de Titulares dos CRI e seus endereços mediante, inclusive, gestões junto à Emissora;
- i) adotar as medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Titulares dos CRI, bem como à realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias afetados ao Patrimônio Separado, caso a Emissora não o faça;
- j) acompanhar a atuação da Emissora na administração do Patrimônio Separado e solicitar, quando considerar necessário, auditoria extraordinária na Emissora, justificando as razões de tal medida;
- k) calcular diariamente em conjunto com a Emissora, o valor unitário dos CRI, disponibilizando-o ao Titulares dos CRI, e aos participantes do mercado, por meio de sua central de atendimento e/ou de seu *website*; e
- l) fornecer à Emissora termo de quitação, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis após a comprovação de quitação dos CRI em circulação à época e extinção do Regime Fiduciário, se assim solicitado.

10.4. O Agente Fiduciário receberá diretamente do Cedente, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, em relação a esta Emissão, a Remuneração do Agente Fiduciário, nas datas e valores previstos no Anexo III ao presente Termo.

10.4.1. A remuneração definida no Anexo III, conforme indicado no item acima, continuará sendo devida, mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplência não sanada, remuneração está que será calculada proporcionalmente aos meses de atuação do Agente Fiduciário.

10.4.2. No caso de inadimplemento do Cedente, todas as despesas em que o Agente Fiduciário venha a incorrer para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI

deverão ser previamente aprovadas, se assim possível, e adiantadas pelos Titulares dos CRI. Tais despesas incluem os gastos com honorários advocatícios, inclusive de terceiros, depósitos, indenizações, custas e taxas judiciais de ações propostas pelo Agente Fiduciário, desde que relacionadas à solução da inadimplência, enquanto representante dos Titulares dos CRI. As eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais serão igualmente suportadas pelos Titulares dos CRI, bem como a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, na hipótese de a Emissora permanecer em inadimplência com relação ao pagamento destas por um período superior a 10 (dez) Dias Úteis, podendo o Agente Fiduciário solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência.

10.4.3. A remuneração não inclui as despesas incorridas durante ou após a prestação dos serviços e que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, por exemplo, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Titulares dos CRI, ata da assembleia geral dos Titulares dos CRI, anúncio comunicando que o relatório anual do Agente Fiduciário encontra-se à disposição, etc.), notificações, extração de certidões, despesas com viagens e estadias, transportes e alimentação de seus agentes, contratação de especialistas tais como auditoria e/ou fiscalização, entre outros, ou assessoria legal ao Agente Fiduciário, bem como custas e despesas cartorárias relacionadas aos termos de quitação e acompanhamento das garantias, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado.

10.4.4. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4 acima, estará sujeita à multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, bem como a juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, ficando o valor do débito em atraso sujeito ao reajuste pelo IGP-M/FGV, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.5. As parcelas de remuneração do Agente Fiduciário serão atualizadas, anualmente pelo IGP-M/FGV, a partir da data de assinatura deste Termo, ou na falta deste, ou ainda na impossibilidade de sua utilização, pelo índice que vier a substituí-lo a partir da data do primeiro pagamento, até as datas de pagamento seguintes, calculadas *pro rata die*, se necessário.

10.4.6. Os valores referidos acima serão acrescidos dos impostos que incidem sobre a prestação desses serviços, tais como impostos sobre serviços de qualquer natureza (ISS), CSSL (Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido), PIS (Contribuição ao Programa de Integração Social) e Cofins (Contribuição para Financiamento da Seguridade Social), excetuando-se o imposto de renda, de responsabilidade da fonte pagadora.

10.4.7. O pagamento da remuneração do Agente Fiduciário será feito mediante crédito na conta corrente que ele indicar.

10.4.8. A remuneração referida no item 10.4 acima, não inclui as despesas mencionadas na Cláusula Décima Terceira abaixo.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído nas hipóteses de ausência ou impedimento temporário, renúncia, intervenção, liquidação, falência ou qualquer outro caso de vacância, devendo ser realizada, no prazo de 30 (trinta) dias consecutivos, contado da ocorrência de qualquer desses eventos, assembleia geral dos Titulares dos CRI, para que seja eleito o novo agente fiduciário.

10.6. O Agente Fiduciário poderá ser destituído:

- a) pela CVM, nos termos da legislação em vigor;
- b) pelo voto de dois terços dos Titulares dos CRI;
- c) por deliberação da maioria dos Titulares dos CRI, reunidos em assembleia geral, na hipótese de descumprimento dos deveres previstos no artigo 13 da Lei n.º 9.514/97; e
- d) nas hipóteses de descumprimento das incumbências mencionadas no item 10.3 acima.

10.7. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.6 acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.8. A substituição do Agente Fiduciário em caráter permanente deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo.

10.9. Os Titulares dos CRI poderão nomear substituto provisório nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta destes.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA: LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada a insolvência da Emissora, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3 acima e conforme o que venha a ser deliberado em assembleia dos Titulares dos CRI, deverá (i) realizar imediatamente a administração do Patrimônio Separado; (ii) contatar nova companhia securitizadora de créditos imobiliários de primeira linha, na forma do item 11.3 abaixo, para avaliação da possibilidade destas assumirem as obrigações estabelecidas no presente Termo e realizar a administração do Patrimônio Separado; ou (iii) promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Titulares dos CRI venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.1.1. Ajustam as Partes, desde logo, que (i) não estão inseridos no conceito de insolvência da Emissora de que trata o item 11.1 acima o inadimplemento e/ou mora da Emissora em decorrência de inadimplemento e/ou mora das Devedoras, do Cedente e/ou da CBD; e (ii) a liquidação do Patrimônio Separado não implica e/ou configura Evento de Recompra Compulsória dos Créditos Imobiliários ou a execução das Garantias.

11.2. Em até 05 (cinco) Dias Úteis a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Titulares dos CRI, na forma estabelecida na Cláusula Décima Segunda abaixo, e na Lei n.º 9.514/97, para deliberar sobre eventual liquidação do Patrimônio Separado.

11.3. A assembleia geral dos Titulares dos CRI deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova companhia securitizadora, incluindo a forma de administração do Patrimônio Separado, fixando, neste caso, a remuneração, bem como as condições de sua viabilidade econômico-financeira.

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Titulares dos CRI, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a

assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para fins de liquidá-lo ou não conforme itens 11.1 a 11.3 acima:

- a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;
- b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto no item 11.1.1 acima, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 15 (quinze) dias consecutivos, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário; e
- c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, observado o disposto no item 11.1.1 acima, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nesta hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento perdure por mais de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da notificação formal e comprovadamente realizada pelo Agente Fiduciário.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: ASSEMBLEIA GERAL DOS TITULARES DOS CRI

12.1. Os Titulares dos CRI poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberarem sobre matéria de interesse da comunhão dos Titulares dos CRI, de acordo com as convocações, quóruns e demais disposições previstos nesta Cláusula Décima Segunda.

12.2. A assembleia geral dos Titulares dos CRI poderá ser convocada:

- a) pelo Agente Fiduciário;
- b) pela Emissora;
- c) pela CVM; ou
- d) por Titulares dos CRI que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. A convocação da assembleia geral dos Titulares dos CRI far-se-á mediante edital publicado por três vezes, com a antecedência de 20 (vinte) dias corridos, sendo que se instalará, em primeira convocação, com a presença dos Titulares de CRI que representem,

37

pelo menos, 2/3 (dois terços) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número.

12.4. A presidência da assembleia geral caberá, de acordo com quem a tenha convocado, respectivamente:

- a) ao representante legal da Emissora;
- b) ao Titular dos CRI eleito pelos Titulares dos CRI presentes; ou
- c) à pessoa designada pela CVM.

12.5. Sem prejuízo do disposto no item 12.6 abaixo, a Emissora e/ou os Titulares dos CRI poderão convocar representantes da Emissora, ou quaisquer terceiros, para participar das assembleias gerais, sempre que a presença de qualquer dessas pessoas for relevante para a deliberação da ordem do dia.

12.6. O Agente Fiduciário deverá comparecer a todas as assembleias gerais e prestar aos Titulares dos CRI as informações que lhe forem solicitadas.

12.7. Para os fins deste Termo, as deliberações em assembleia geral serão tomadas por Titulares de CRI representando, pelo menos, 50% (cinquenta por cento) mais um dos CRI em circulação, observado o disposto no item 12.8 abaixo.

12.7.1. A cada CRI corresponderá um voto, sendo admitida a constituição de mandatários, observadas as disposições dos §§ 1º e 2º do artigo 126 da Lei n.º 6.404/76.

12.8. Para efeito de cálculo de quaisquer dos quóruns de instalação e/ou deliberação da assembleia geral dos Titulares dos CRI, serão excluídos os CRI que a Emissora eventualmente possua em tesouraria; os que sejam de titularidade de empresas ligadas à Emissora, ou de fundos de investimento administrados por empresas ligadas à Emissora, assim entendidas empresas que sejam subsidiárias, coligadas, controladas, direta ou indiretamente, empresas sob controle comum ou qualquer de seus diretores, conselheiros, acionistas ou pessoa que esteja em situação de conflito de interesses. Os votos em branco também deverão ser excluídos do cálculo do quórum de deliberação da assembleia geral.

12.9. As deliberações tomadas pelos Titulares dos CRI, observados os quóruns estabelecidos neste Termo, serão existentes, válidas e eficazes perante a Emissora, bem como obrigarão a todos os Titulares dos CRI.

12.10. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regularmente instalada a assembleia geral dos Titulares dos CRI a que comparecem todos os Titulares dos CRI, sem prejuízo das disposições relacionadas com os quóruns de deliberação estabelecidos neste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA: DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO

13.1. São despesas de responsabilidade do Patrimônio Separado:

- a) as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra companhia securitizadora de créditos imobiliários, na hipótese de o Agente Fiduciário vir a assumir a sua administração;
- b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares dos CRI e realização dos Créditos Imobiliários e suas Garantias integrantes do Patrimônio Separado, incluindo, mas não se limitando, a eventuais despesas, depósitos e custas judiciais decorrentes da sucumbência em ações judiciais que deverão ser previamente aprovadas e pagas pelos mesmos titulares;
- c) as despesas com publicações, transporte, alimentação, viagens e estadias, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, em razão desta, serão pagas pela Emissora, desde que, se assim possível, aprovadas previamente por ela;
- d) os eventuais tributos que, a partir da data de emissão dos CRI, venham a ser criados e/ou majorados ou que tenham sua base de cálculo ou base de incidência alterada, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e respectivas Garantias;

- e) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, resultantes, direta ou indiretamente, da Emissão, exceto se tais perdas, danos, obrigações ou despesas: (i) forem resultantes de inadimplemento, dolo ou culpa por parte da Emissora ou de seus administradores, empregados, consultores e agentes, conforme vier a ser determinado em decisão judicial final proferida pelo juízo competente; ou (ii) sejam de responsabilidade do Cedente ou puderem ser a ela atribuídos como de sua responsabilidade; e
- f) demais despesas previstas em lei ou na regulamentação em vigor.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora limita-se ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei n.º 9.514/97 e do item 9.5 acima deste Termo, caso a Emissora venha a não arcar com as despesas mencionadas no item 13.1 acima e as demais mencionadas neste Termo, tais despesas serão suportadas pelos Titulares dos CRI, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

13.3. Observado o disposto nos itens 13.1 e 13.2 acima, são de responsabilidade dos Titulares dos CRI:

- a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item 13.1 acima;
- b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI; e
- c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo mas não se limitando àqueles mencionados no item 14.1 abaixo.

13.3.1. No caso de destituição da Emissora nas condições previstas neste Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Titulares dos CRI deverão ser previamente aprovadas pelos Titulares dos CRI e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

13.3.2. Em razão do disposto na alínea “b” do item 13.3 acima, as despesas a serem adiantadas pelos Titulares dos CRI à Emissora, na defesa dos interesses dos Titulares

dos CRI, incluem (a) as despesas com contratação de serviços de auditoria, assessoria legal, fiscal, contábil e de outros especialistas; (b) as custas judiciais, emolumentos e demais taxas, honorários e despesas incorridas em decorrência dos procedimentos judiciais ou extrajudiciais propostos contra as Devedoras, o Cedente, a CBD ou terceiros, objetivando salvaguardar, cobrar e/ou executar os Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (c) as despesas com viagens e estadias incorridas pelos administradores da Emissora e/ou pelos prestadores de serviços eventualmente por ela contratados, desde que relacionados com as medidas judiciais e/ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda dos direitos e/ou cobrança dos Créditos Imobiliários representados pelas CCI; (d) eventuais indenizações, multas, despesas e custas incorridas em decorrência de eventuais condenações (incluindo verbas de sucumbência) em ações judiciais propostas pela Emissora, podendo a Emissora solicitar garantia prévia dos Titulares dos CRI para cobertura do risco da sucumbência; e (e) a remuneração e as despesas reembolsáveis do Agente Fiduciário, nos termos deste Termo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS TITULARES DOS CRI

14.1. Serão de responsabilidade dos Titulares dos CRI todos os tributos diretos e indiretos mencionados abaixo, ressaltando-se que os investidores não devem considerar unicamente as informações contidas a seguir para fins de avaliar o investimento em CRI, devendo consultar seus próprios consultores quanto à tributação específica que sofrerão enquanto Titulares de CRI:

(i) Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF

Como regra geral, o tratamento fiscal dispensado aos rendimentos e ganhos relativos a certificados de recebíveis imobiliários é o mesmo aplicado aos títulos de renda fixa.

A partir de 1º de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do tempo de aplicação dos recursos. Assim, os rendimentos dos certificados dos recebíveis imobiliários serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de até 180 dias; (ii) 20% quando os investimentos forem realizados com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% quando os investimentos forem realizados com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% quando os investimentos forem realizados com prazo superior a 721 dias.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como pessoa física, pessoa jurídica, inclusive isenta, fundo de investimento, instituição financeira, sociedade de seguro, de previdência privada, de capitalização, corretora de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidora de títulos e valores mobiliários, sociedade de arrendamento mercantil ou investidor estrangeiro.

A remuneração produzida por certificados de recebíveis imobiliários, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1º de janeiro 2005, fica isenta do imposto de renda (na fonte e na declaração de ajuste anual) independentemente da data de emissão do referido certificado. Os ganhos de capital estarão sujeitos ao IRRF conforme as regras aplicáveis a investidores pessoa física ou pessoa jurídica, no que se refere à tributação de ganhos de capital.

Os investidores qualificados como pessoas físicas ou pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável. As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora. No entanto, estas entidades podem sujeitar-se à tributação pelo IRRF a qualquer tempo, inclusive retroativamente, uma vez que a Lei n.º 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1º, estabelece que a imunidade não abrange os rendimentos auferidos em aplicações financeiras, de renda fixa ou de renda variável. Este dispositivo legal está suspenso por força de ação direta de inconstitucionalidade movida pela Confederação Nacional da Saúde.

O IRRF pago por investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação, gerando o direito à compensação com o IRPJ apurado em cada período de apuração.

A partir de 1º de janeiro de 2005, sobre os rendimentos e ganhos auferidos nas aplicações de recursos das provisões, reservas técnicas e fundos de planos de benefícios de entidade de previdência complementar, sociedade seguradora e Fundo de Aposentadoria Programada Individual - FAPI, bem como de seguro de vida com cláusula de cobertura por sobrevivência, haverá dispensa de retenção do imposto de renda incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em certificados de recebíveis imobiliários realizada por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, entidades de

previdência complementar abertas (com recursos não derivados das provisões, reservas técnicas e fundos), sociedades de capitalização, corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários e sociedades de arrendamento mercantil, há dispensa de retenção na fonte e do pagamento do imposto.

Nas operações com certificados de recebíveis imobiliários registrados para negociação na BM&FBOVESPA, a retenção do imposto incidente sobre rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras titulares de contas individualizadas deve ser efetuada por meio do próprio sistema.

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas físicas ou jurídicas não financeiras que não possuem contas individualizadas do referido sistema devem ser creditados em suas respectivas contas pela Emissora, cabendo às instituições financeiras titulares das referidas contas a retenção do e o recolhimento do IRRF.

A retenção deve ser efetuada por ocasião do pagamento dos rendimentos e ganhos aos investidores e o recolhimento do IRRF deve ser realizado até o terceiro dia útil subsequente ao decêndio de ocorrência do referido pagamento.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior, aplica-se, como regra geral, o mesmo tratamento cabível em relação aos rendimentos e ganhos percebidos pelos residentes no País. Por sua vez, há um regime especial de tributação aplicável aos rendimentos e ganhos auferidos pelos investidores não residentes cujos recursos adentrarem o país de acordo com as normas do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000). Nesta hipótese, os rendimentos auferidos por investidores estrangeiros estão sujeitos à incidência do imposto de renda, à alíquota de 15%, ao passo que os ganhos realizados em ambiente bursátil, como a BM&FBOVESPA, são isentos de tributação. Em relação aos investimentos oriundos de países que não tributem a renda ou que a tributem por alíquota inferior a 20%, em qualquer situação há incidência do imposto de renda à alíquota de 25%.

(ii) *Imposto sobre Operações Financeiras - IOF:*

Ainda, com relação aos investidores não-residentes, o Regulamento do IOF determina que o ingresso de recursos estrangeiros para aplicação nos mercados financeiro e de capitais, na forma regulamentada pelo Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN n.º 2.689, de 26 de janeiro de 2000) a alíquota do IOF/Câmbio será igual a 0% (zero por cento) , conforme Decreto nº 6.306, alterado pelo Decreto nº 8.023/2013. Alertamos, contudo, por

se tratar de imposto que exerce importante papel extrafiscal, as alíquotas poderão ser alteradas de forma automática via Decreto do Poder Executivo.

Adicionalmente, de uma maneira geral, cumpre lembrar que se aplica a alíquota “zero” do IOF/Títulos ou Valores Mobiliários, cujo fato gerador será a aquisição, cessão, resgate, repactuação ou pagamento para liquidação de títulos e valores mobiliários.

(iii) Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS:

A contribuição ao PIS e à COFINS incidem sobre o valor do faturamento mensal das pessoas jurídicas ou a elas equiparadas, considerando-se a totalidade das receitas por estas auferidas, independentemente do tipo de atividade exercida e da classificação contábil adotada para tais receitas.

No tocante à contribuição ao PIS, é importante mencionar que, de acordo com a Lei n.º 10.637, de 30 de dezembro de 2002, desde 1º de dezembro de 2002: (i) a alíquota foi elevada para 1,65%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras. No mesmo sentido, houve a alteração da sistemática da tributação da COFINS pois de acordo com a Medida Provisória n.º 135, convertida na Lei n.º 10.833, de 29 de dezembro de 2003, desde 1º de fevereiro de 2004: (i) a alíquota foi elevada para 7,6%; e (ii) o valor do tributo apurado pode ser compensado com créditos decorrentes de custos e despesas incorridos junto a pessoas jurídicas brasileiras.

A remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários aos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido constitui receita financeira. Para os investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro real, as receitas financeiras auferidas estão sujeitas à tributação pelo PIS e pela COFINS à alíquota zero, nos termos do Decreto n.º 5.442/2005.

No caso dos investidores pessoas jurídicas tributadas pelo lucro presumido, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários constitui receita financeira, porém, não estão sujeitas à contribuição ao PIS e à COFINS, face a revogação do parágrafo 1º do artigo 3º da Lei n.º 9.718/98 pela Lei n.º 11.941/09, revogado em decorrência da anterior declaração de inconstitucionalidade do referido dispositivo pelo plenário do Supremo Tribunal Federal - STF.

É importante ressaltar que no caso das pessoas jurídicas que tenham como atividade principal a exploração de operações financeiras, como, por exemplo, as instituições financeiras e entidades assemelhadas, a remuneração conferida a título de pagamento dos juros dos certificados de recebíveis imobiliários é considerada, pela Receita Federal do Brasil e pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, como receita operacional dessas pessoas jurídicas, estando, portanto, sujeita à tributação pela contribuição ao PIS e pela COFINS, na forma da legislação aplicável à pessoa jurídica que a auferir.

Sobre os rendimentos auferidos por investidores pessoas físicas não há qualquer incidência dos referidos tributos.

O pagamento da contribuição ao PIS e da COFINS deve ser efetuado até o vigésimo quinto dia do mês subsequente ao de auferimento da referida receita pelos investidores em geral, ou até o vigésimo dia do mês subsequente no caso das instituições financeiras e entidades assemelhadas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Titulares dos CRI, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital nos jornais em que a Emissora publica seus atos societários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: REGISTRO DO TERMO

16.1. O presente Termo será registrado na Instituição Custodiante das CCI, nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, e no Cartório de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

16.2. A Emissora, desde já, fica autorizada a requerer o registro deste Termo, nos termos do item 16.1 acima, correndo por conta do Cedente todas as despesas, custas e emolumentos para tanto necessários.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA: CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

17.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de *Rating*.

17.2. O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de sua divulgação e estará disponível nos *sites* da Emissora e da Agência de *Rating*.

17.3. A Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu recebimento, qualquer relatório emitido por agência de classificação de risco a respeito desta Emissão.

17.4. O relatório de classificação de risco será atualizado trimestralmente no curso desta Emissão, enquanto existirem CRI em circulação.

17.5. Os Titulares de CRI reunidos em assembleia geral poderão deliberar, a qualquer momento, observado o quórum de deliberação previsto no item 12.7 acima, a substituição da Agência de Rating por outra agência de classificação de risco especializada, habilitada a funcionar no Brasil.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DESDOBRAMENTO DOS CRI

18.1. Decorridos 18 (dezoito) meses da data de encerramento da Oferta Pública, a Emissora poderá propor, desde que devidamente aprovado por Titulares de CRI representando a maioria simples dos CRI em circulação, na forma do artigo 16 da Instrução CVM n.º 414/04, realizar o desdobramento dos CRI com o objetivo de reduzir o seu Valor Nominal Unitário por CRI, na data que venha a ser determinada pela Emissora, desde que, cumulativamente, sejam atendidos os seguintes requisitos:

- a) inexistência de inadimplemento financeiro perante os Titulares dos CRI;
- b) atendimento aos requisitos do artigo 6º da Instrução CVM n.º 414/04;
- c) atendimento ao disposto na Cláusula Décima Sétima acima; e
- d) regularidade do registro de companhia aberta da Emissora perante a CVM.

18.2. O desdobramento dos CRI de que trata esta Cláusula Décima Oitava terá como consequência o aumento da quantidade vigente de CRI, em função do desdobramento de cada unidade de CRI em novas unidades de CRI, gerando, portanto, o aumento

proporcional da quantidade de CRI titulada por cada investidor e não alterando, de nenhuma forma, o valor total do investimento de cada Titular de CRI.

18.3. A Emissora informará o Agente Fiduciário e os Titulares dos CRI, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias consecutivos, por meio de aviso publicado na forma do item 7.1 acima, o desdobramento dos CRI que preencher os requisitos elencados no item 18.1 acima, bem como a data a partir da qual tais CRI passarão a ter o novo valor nominal unitário. Na data da publicação de referido aviso, a Emissora encaminhará ao Agente Fiduciário todos os documentos que evidenciem a satisfação dos requisitos elencados acima.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA: RISCOS

19.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelo potencial investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto às Devedoras, ao Cedente, à CBD e aos próprios CRI, objeto desta Emissão. Estão descritos a seguir neste Termo, bem como na seção “Fatores de Risco” do prospecto da Oferta Pública, os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão. O potencial investidor deve ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Termo, no prospecto da Oferta Pública, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgar necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

a) Riscos Macroeconômicos

O Governo Federal exerceu e continua exercendo influência significativa sobre a economia brasileira. Esta influência, associada às condições políticas e econômicas brasileiras exerce um impacto direto no mercado mobiliário e pode afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Emissora e/ou das Devedoras, e, portanto, o desempenho financeiro dos CRI.

A economia brasileira tem sido marcada por frequentes e, por vezes, significativas intervenções do Governo Federal, que realiza modificações em suas políticas monetárias, de crédito e fiscal, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As medidas econômicas implementadas pelo Governo Federal podem influenciar significativamente as companhias brasileiras, bem como as condições de

mercado e preços de valores mobiliários brasileiros. As medidas do Governo Federal para controlar a inflação e implementar outras políticas e regulamentos muitas vezes envolvem, entre outras medidas, controles de preço e de salário, aumentos nas taxas de juros, mudanças nas políticas fiscais, controles de preço, desvalorizações de moeda, controles de capital, limites sobre importações e outras medidas.

Os negócios, a situação financeira, os resultados operacionais e financeiros e o fluxo de caixa da Emissora e das Devedoras podem ser adversamente afetados pelos seguintes fatores e a resposta do Governo Federal a esses fatores:

- desvalorizações e outras variações cambiais;
- inflação;
- políticas de controle cambial e restrições a remessas para o exterior;
- instabilidade social, política e econômica;
- instabilidade de preços;
- escassez de energia;
- taxas de juros;
- liquidez dos mercados financeiro e de capitais local;
- políticas fiscais; e
- outros fatores políticos, diplomáticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores no futuro pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, tais incertezas e os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão afetar adversamente os resultados financeiros e operacionais da Emissora ou das Devedoras, e por consequência, o desempenho financeiro dos CRI.

A inflação e as medidas tomadas pelo Governo Federal para combatê-la poderão contribuir de maneira significativa para a incerteza econômica no Brasil, podendo prejudicar as atividades da Emissora e/ou das Devedoras, e, portanto, o desempenho financeiro e/ou a negociação dos CRI

Historicamente, o Brasil vem experimentando altos índices de inflação. A inflação, juntamente com medidas governamentais recentes destinadas a combatê-la, combinada

com a especulação pública sobre possíveis medidas futuras, tiveram efeitos negativos significativos sobre a economia brasileira, contribuindo para a incerteza econômica existente no Brasil e para o aumento da volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro.

As medidas do Governo Federal para controle da inflação frequentemente têm incluído a manutenção de política monetária restritiva com altas taxas de juros, restringindo assim a disponibilidade de crédito e reduzindo o crescimento econômico. Como consequência, as taxas de juros têm flutuado de maneira significativa.

Futuras medidas do Governo Federal, inclusive redução das taxas de juros, intervenção no mercado de câmbio e ações para ajustar ou fixar o valor do Real poderão desencadear um efeito material desfavorável sobre a economia brasileira, a Emissora e as Devedoras, podendo impactar negativamente o desempenho financeiro dos CRI. Pressões inflacionárias podem levar a medidas de intervenção do Governo Federal sobre a economia, incluindo a implementação de políticas governamentais, que podem ter um efeito adverso nos negócios, condição financeira e resultados da Emissora e das Devedoras.

A instabilidade cambial pode prejudicar a economia brasileira, bem como os negócios da Emissora e/ou das Devedoras, resultando em impacto negativo no desempenho financeiro e no preço de mercado dos CRI.

Em decorrência de diversas pressões, a moeda brasileira tem sofrido desvalorizações recorrentes com relação ao Dólar e outras moedas fortes ao longo das últimas quatro décadas. Durante todo esse período, o Governo Federal implementou diversos planos econômicos e utilizou diversas políticas cambiais, incluindo desvalorizações repentinas, minidesvalorizações periódicas (durante as quais a frequência dos ajustes variou de diária a mensal), sistemas de mercado de câmbio flutuante, controles cambiais e mercado de câmbio duplo. Não se pode garantir que o Real não sofrerá depreciação ou não será desvalorizado em relação ao Dólar novamente. Não se pode assegurar que a desvalorização ou a valorização do Real frente ao Dólar e outras moedas não terá um efeito adverso nas atividades da Emissora e/ou das Devedoras.

As desvalorizações do Real podem acarretar aumentos das taxas de juros, podendo afetar de modo negativo a economia brasileira como um todo, bem como os resultados da Emissora e/ou das Devedoras, podendo impactar o desempenho financeiro, o preço de mercado dos CRI de forma negativa, além de restringir o acesso aos mercados financeiros

internacionais e determinar intervenções governamentais, inclusive por meio de políticas recessivas. Por outro lado, a valorização do Real frente ao Dólar pode levar à deterioração das contas correntes do país e da balança de pagamentos, bem como a um enfraquecimento no crescimento do produto interno bruto gerado pela exportação.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive da negociação dos CRI, e causar um impacto negativo nos resultados e condições financeira da Emissora e/ou das Devedoras.

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de companhias brasileiras é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, inclusive países da América Latina e países de economia emergente, inclusive nos Estados Unidos. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários de companhias brasileiras, inclusive dos CRI. Crises em outros países de economia emergente, incluindo os da América Latina, têm afetado adversamente a disponibilidade de crédito para empresas brasileiras no mercado externo, a saída significativa de recursos do país e a diminuição na quantidade de moeda estrangeira investida no país, podendo, ainda, reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários das companhias brasileiras, o que poderia prejudicar o preço de mercado dos CRI.

b) Risco da deterioração da qualidade de crédito do Patrimônio Separado poderá afetar a capacidade da Emissora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários, os quais foram vinculados aos CRI por meio do Termo de Securitização, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra as Devedoras. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora, mas apenas com a Alienação Fiduciária de Solo e com o Fundo de Reserva.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo de Securitização depende do pagamento pelas Devedoras, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI e/ou da disponibilidade de recursos no Fundo de Reserva. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-

financeira das Devedoras poderão afetar negativamente a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras o valor a ser recebido pelos Investidores dependerá dos recursos mantidos no Fundo de Reserva e da excussão da Alienação Fiduciária de Solo e poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado. Neste caso, nem o Patrimônio Separado, nem mesmo a Emissora, disporão de outras fontes de recursos para satisfação dos interesses dos investidores.

c) Riscos Relativos ao Pagamento Condicionado e Descontinuidade

As fontes de recursos da Emissora para fins de pagamento aos Investidores decorrem direta ou indiretamente dos pagamentos dos Créditos Imobiliários e/ou da liquidação das Garantias previstas no Termo de Securitização. Os recebimentos de tais pagamentos ou liquidação podem ocorrer posteriormente às datas previstas para pagamento de juros e amortizações dos CRI, podendo causar descontinuidade do fluxo de caixa esperado dos CRI. Após o recebimento dos referidos recursos e, se for o caso, depois de esgotados todos os meios legais cabíveis para a cobrança judicial ou extrajudicial dos Créditos Imobiliários e suas Garantias, caso o valor recebido não seja suficiente para saldar os CRI, a Emissora não disporá de quaisquer outras fontes de recursos para efetuar o pagamento de eventuais saldos aos Investidores.

d) Risco de Amortização Extraordinária e Resgate Antecipado Compulsório

A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pelas Devedoras e/ou dos Eventos de Recompra Compulsória ou dos Eventos de Multa Indenizatória pelo Cedente, nos termos previstos no Contrato de Cessão de Créditos e no Termo de Securitização, acarretará, conforme o caso, a amortização extraordinária ou o Resgate Antecipado Compulsório dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão aplicados pela Emissora, conforme o caso, na amortização extraordinária ou no resgate dos CRI, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, o retorno de seu investimento podendo ter frustrada sua expectativa de prazo e montante final de rendimentos auferidos. Neste caso, os Investidores deixarão de receber a rentabilidade que estes CRI hipoteticamente poderiam lhe proporcionar caso não tivessem sido pré-pagos.

Adicionalmente, a efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de reinvestimentos por parte dos Investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

e) Risco de crédito das Devedoras

O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado nas Devedoras. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade das Devedoras de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato de Arrendamento. O descumprimento, pelas Devedoras, da obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato de Arrendamento poderá implicar no descumprimento do pagamento dos CRI, observando-se, contudo, a existência das Garantias outorgadas e vinculadas aos CRI.

No caso de inadimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado, caso as Garantias se revelarem insuficientes ou ineficazes para suprir o risco de descumprimento, pelas Devedoras, de sua obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato de Arredamento, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada.

f) Risco de Baixa Liquidez dos CRI no Mercado Secundário

O mercado secundário de certificados de recebíveis imobiliários no Brasil apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá, no futuro, um mercado para negociação dos CRI que permita sua alienação pelos subscritores desses valores mobiliários caso estes decidam pelo desinvestimento. Os Investidores que adquirirem os CRI poderão encontrar dificuldades para negociá-los no mercado secundário, devendo estar preparados para manter o investimento nos CRI até a data de vencimento final.

g) Riscos relacionados ao Empreendimento

No âmbito da auditoria legal realizada foi verificada a existência de débitos fiscais inscritos em dívida ativa referentes a tributos imobiliários devidos em razão do Empreendimento. Muito embora a Emissora tenha constituído o Fundo de Reserva, mediante a retenção de parte do Valor da Cessão, para garantir o pagamento das

Obrigações Garantidas e de eventuais contingências que possa afetar o Empreendimento ou o Contrato de Arrendamento, o montante retido no Fundo de Reserva pode não ser totalmente suficiente para liquidação integral dos débitos fiscais que venham a ser cobrados pelo fisco. O processo de execução dos referidos débitos, caso não venham a ser pagos pela CBD, na qualidade de titular do domínio útil do solo do Empreendimento, pelo Cedente, na qualidade de titular do direito real de superfície do Empreendimento, ou pela Emissora, com os recursos do Fundo de Reserva, poderá acarretar na penhora e adjudicação ou leilão do Empreendimento. Nesta hipótese, o Contrato de Arrendamento será rescindido, sem que seja devido pelas Devedoras qualquer tipo de indenização ao Patrimônio Separado. Adicionalmente, os valores que sobejarem à execução, a serem entregues ao Cedente após a adjudicação ou leilão do Empreendimento poderão não ser suficientes para o pagamento da Multa Indenizatória, acarretando prejuízos aos titulares dos CRI.

Adicionalmente, no âmbito da auditoria legal realizada sobre o Empreendimento, muito embora tenham sido identificadas ações judiciais de valores elevados propostas contra a IVESA (antiga titular do domínio útil do Empreendimento) não foram identificadas contingências capazes de anular totalmente a transferência da titularidade do domínio útil do Empreendimento ao Devedor em virtude de fraude contra credores ou fraude à execução, observado ainda que todos os prazos prescricionais ou decadenciais para a propositura de ações com esse objeto já se encontram expirados. Sem prejuízo, não obstante a Emissora e o Coordenador Líder terem tomado todas as cautelas e agido com elevados padrões de diligência com relação à condução da auditoria legal realizada no Empreendimento, não se pode afastar o risco de uma eventual nulidade que não tenha sido identificada no âmbito da referida auditoria legal vir a ocasionar (i) a anulação da transferência do domínio útil do Empreendimento à CBD e, por conseguinte, da superfície do Empreendimento ao Cedente, bem como, (ii) a rescisão do Contrato de Arrendamento.

h) Risco de desapropriação do Empreendimento

O Empreendimento poderá ser desapropriado, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, conseqüentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre o Empreendimento vinculado ao Contrato de Arrendamento.

Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre o Empreendimento vinculado ao Contrato de Arrendamento, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

O Decreto não numerado da Presidência da República, de 12 de dezembro de 2005, declarou de utilidade pública para desapropriação a área dos imóveis que compõem o Empreendimento, a qual seria utilizada para a instalação do Terminal Pesqueiro Público do Rio de Janeiro. Referido Decreto, no entanto, foi revogado pelo Decreto não numerado da Presidência da República, de 19 de novembro de 2007, o qual indicou nova área para a instalação do mencionado Terminal Pesqueiro Público. Informações publicadas na imprensa dão conta de que o Ministério da Pesca e Aquicultura estuda alterar novamente a área em que será instalado o referido Terminal Pesqueiro Público, não havendo qualquer garantia de que os imóveis que compõem o Empreendimento não voltem a ser objeto de nova desapropriação para esta finalidade.

i) Risco da existência de Credores Privilegiados

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, ainda em vigor, em seu artigo 76, disciplina que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos com relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Ademais, em seu parágrafo único, ela prevê que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”.

Por força da norma acima citada, os Créditos Imobiliários e os recursos dele decorrentes, inclusive as Garantias, não obstante serem objeto do Patrimônio Separado, poderão ser alcançados por credores fiscais, trabalhistas e previdenciários da Emissora e, em alguns casos, por credores trabalhistas e previdenciários de pessoas físicas e jurídicas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Emissora, tendo em vista as normas de responsabilidade solidária e subsidiária de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico existentes em tais casos. Caso isso ocorra, concorrerão os detentores destes créditos com os detentores dos CRI, de forma privilegiada, sobre o produto de realização dos Créditos Imobiliários, em caso de falência. Nesta hipótese, é possível que Créditos Imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento daqueles credores.

j) Risco de Questionamentos Judiciais do Contrato de Arrendamento

Não obstante a legalidade e regularidade do Contrato de Arrendamento e da existência da Recompra Compulsória e da Multa Indenizatória, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade total ou parcial do Contrato de Arrendamento.

k) Risco referente à não implementação da Condição Suspensiva

Constitui condição suspensiva da cessão de créditos prevista no Contrato de Cessão, nos termos do artigo 125 do Código Civil, para a efetivação da cessão de créditos, a efetiva baixa da cessão fiduciária em garantia de parte dos direitos creditórios representados pelos Aluguéis Mensais, constituída em benefício do Banco Pine, em garantia do empréstimo contratado nos termos dos seguintes instrumentos: (i) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0386/10, emitida em 30 de setembro de 2010, conforme posteriormente alterada, (ii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0105/11, emitida em 11 de abril de 2011, conforme posteriormente alterada, (iii) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0072/12, emitida em 30 de março de 2012, conforme posteriormente alterada, (iv) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0275/12, emitida em 31 de outubro de 2012, e (v) Cédula de Crédito Bancário - Nº 0034/13, emitida em 19 de fevereiro de 2013, a ser comprovada mediante a apresentação do competente termo de liberação a ser firmado pelo Banco Pine.

Os referidos empréstimos serão quitados com os recursos da Parcela A do Valor da Cessão (conforme definido no Contrato de Cessão), que por sua vez, será liberada pela Emissora previamente à captação. A liberação dos créditos que serão lastro dos CRI constitui uma condição precedente para a liberação da Parcela B do Valor da Cessão, que por sua vez será liberada após a captação dos recursos no âmbito da Oferta e, portanto, caso a condição suspensiva não tenha sido implementada, (i) a Oferta será cancelada; ou (ii) caso a Oferta já tenha sido encerrada, os CRI serão amortizados antecipadamente.

l) Risco referente ao recente desenvolvimento da securitização imobiliária

A securitização de créditos imobiliários é uma operação recente no Brasil. A Lei nº 9.514/97, que criou os certificados de recebíveis imobiliários, foi editada em 1997. Entretanto, só houve um volume maior de emissões de certificados de recebíveis imobiliários nos últimos anos. Além disso, a securitização é uma operação mais complexa

que outras emissões de valores mobiliários, já que envolve estruturas jurídicas de segregação dos riscos da Emissora e das Devedoras. Em razão do recente desenvolvimento da securitização imobiliária, eventual cenário de discussão poderá ter um efeito adverso sobre a Emissora e/ou sobre as Devedoras, sendo que a ausência de jurisprudência pode causar incerteza quanto ao desfecho da lide.

m) Risco de inexistência de jurisprudência firmada acerca da securitização

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico da Emissão considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de stress poderá haver perdas por parte dos investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

n) Riscos referentes à Manutenção do Registro de Companhia Aberta

A atuação da Emissora como securitizadora de emissões de CRI depende da manutenção de seu registro de companhia aberta junto à CVM e das respectivas autorizações societárias. Caso a Emissora não atenda aos requisitos exigidos pela CVM em relação à companhia aberta, sua autorização poderá ser suspensa ou mesmo cancelada, afetando assim as suas emissões de CRI.

o) Riscos associados aos prestadores de serviços

A Emissora contrata prestadores de serviços terceirizados para a realização de atividades como auditoria, agente fiduciário, agência classificadora de risco, banco escriturador, dentre outros. Caso alguns destes prestadores de serviços aumentem significativamente seus preços ou não prestem serviços com a qualidade e agilidade esperada pela Emissora, poderá ser necessária a substituição do prestador de serviço. Esta substituição, no entanto, poderá não ser bem sucedida e afetar adversamente os resultados da Emissora.

p) Risco de Estrutura

A presente emissão de CRI tem o caráter de “operação estruturada”; desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e

jurídico considera um conjunto de fatores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

q) Riscos de Elevação Súbita da Taxa de Juros

A elevação súbita da taxa de juros pode reduzir a demanda dos Investidores por títulos e valores mobiliários de companhia brasileiras e por títulos que tenham seu rendimento pré-fixado em níveis inferiores aos praticados no mercado após a elevação da taxa de juros. Neste caso, a liquidez dos CRI pode ser afetada desfavoravelmente.

Alterações na legislação tributária do Brasil poderão afetar adversamente os resultados operacionais da Emissora

O Governo Federal regularmente implementa alterações no regime fiscal, que afetam os participantes do setor de securitização, a Emissora e seus clientes. Essas alterações incluem mudanças nas alíquotas e, ocasionalmente, a cobrança de tributos temporários, cuja arrecadação é associada a determinados propósitos governamentais específicos. Algumas dessas medidas poderão resultar em aumento da carga tributária da Emissora, que poderá, por sua vez, influenciar sua lucratividade e afetar adversamente os preços de serviços e seus resultados. Não há garantias de que a Emissora será capaz de manter seus preços, o fluxo de caixa de forma a cumprir as obrigações assumidas junto aos investidores por meio dos CRI se ocorrerem alterações significativas nos tributos aplicáveis às suas operações.

r) Risco Decorrente de Ações Judiciais e do Direito de Compensação da Petrobras

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais das Devedoras, do Cedente, da CBD, da IVESA, na qualidade de antecessora do Empreendimento, ou da Sermetal, na qualidade de antiga ocupante de parte do Empreendimento, nas esferas cível, fiscal e trabalhista. Eventuais condenações das Devedoras em ações judiciais poderão afetar sua situação econômico-financeira e o consequente adimplemento dos Créditos Imobiliários pelas Devedoras.

Adicionalmente, eventuais condenações do Cedente, da CBD, da IVESA ou da Sermetal em ações judiciais que possam vir a afetar o Empreendimento, inclusive em razão de sua penhora, podem ser pagas pela Petrobras ou pela PNBV, com a possibilidade de compensar os valores dispendidos com os montantes devidos em razão do Contrato de Arrendamento, a título de Aluguel Mensal.

Nesta hipótese, a capacidade do Patrimônio Separado, o que inclui o Fundo de Reserva, de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada.

s) Risco de Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta Pública

A classificação de risco atribuída à Oferta Pública baseou-se na atual condição das Devedoras, bem como nas informações presentes no prospecto da Oferta Pública. Não existe garantia de que a classificação de risco permanecerá inalterada durante a vigência dos CRI. Caso a classificação de risco seja rebaixada, os titulares dos CRI poderão sofrer perdas caso realizem negócios no mercado secundário.

t) Risco decorrentes da não emissão de Carta de Conforto no âmbito da Oferta Pública

O Código ANBIMA prevê a necessidade de manifestação escrita por parte dos auditores independentes acerca da consistência das informações financeiras constantes do prospecto da Oferta Pública com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.

No âmbito desta Emissão não será emitida carta de conforto conforme acima descrita. Conseqüentemente, os auditores independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes do prospecto da Oferta Pública.

u) Riscos referentes à Hipoteca do Empreendimento e à não constituição da Alienação Fiduciária de Solo

O imóvel referente ao Empreendimento encontra-se atualmente hipotecado em favor de C&D Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 82.016.270/0001-55, na qualidade de agente fiduciário das debêntures simples, não conversíveis em ações, da 2ª emissão da CBD, em garantia do fiel e pontual pagamento das debêntures.

O Contrato de Cessão de Créditos estabelece que parte dos recursos obtidos com a concessão do direito real de superfície à Cedente será utilizada para o resgate antecipado total das debêntures da 2ª emissão da CBD, resultando, assim, na liberação da hipoteca e tornando o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus.

Caso a apresentação de termo de liberação da hipoteca e sua averbação na matrícula do referido imóvel, perante o competente Oficial de Registro de Imóveis não ocorra, as Garantias desta Emissão ficarão comprometidas, principalmente a Alienação Fiduciária de Solo. Da mesma forma, a liberação da hipoteca consta como condição precedente para o pagamento de parte do valor da cessão dos Créditos Imobiliários, nos termos do item 2.2.3 do Contrato de Cessão de Crédito, e caso não ocorra poderá ocasionar Recompra Compulsória.

v) Riscos de contaminação dos imóveis que compõem o Empreendimento

Diante do histórico de ocupação do Empreendimento, existe o risco de os imóveis que o compõem estarem contaminados, importando em risco para a saúde dos empregados, assim como embargo de atividade, o que resultaria, em última instância, entre outros, na rescisão do Contrato de Arrendamento por parte da Petrobras

Na Licença de Instalação da Petrobras é exigida como condicionante a apresentação mensal de relatório de acompanhamento das ações relativas ao Estudo de Avaliação Preliminar e plano de trabalho para a realização de investigação Geoambiental Confirmatória, importando na confirmação ou não de área contaminada, e não temos como afirmar se tal relatório será entregue na forma e prazo exigido na Licença de Instalação. A perda de tal licença, poderá implicar na rescisão do Contrato de Arrendamento.

Ainda, o Contrato de Arrendamento prevê que o custo da remediação da área será da CBD, o que representa risco de suspensão do pagamento, de compensação dos Aluguéis Mensais, entre outros.

w) Demais Riscos

Os CRI também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos CRI, alteração na política econômica, decisões judiciais etc.

CLÁUSULA VIGÉSIMA: DISPOSIÇÕES GERAIS

20.1. Sempre que solicitada pelos Titulares dos CRI, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

20.2. Na hipótese de qualquer disposição do presente Termo ser julgada ilegal, ineficaz ou inválida, prevalecerão as demais disposições não afetadas por tal julgamento, comprometendo-se as Partes a substituir a disposição afetada por outra que, na medida do possível, produza efeitos semelhantes.

20.3. A Emissora e o Agente Fiduciário declaram, sob as penas da lei, que verificaram e atestaram a legalidade e ausência de vícios da presente operação de securitização, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas neste Termo.

20.4. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Titulares de CRI e/ou exonerarem terceiros de obrigações para com eles, bem como aqueles relacionados ao devido cumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, somente serão válidos quando previamente assim deliberado pelos Titulares de CRI reunidos em assembleia geral.

20.5. O Agente Fiduciário não emitirá qualquer tipo de opinião ou fará qualquer juízo sobre a orientação acerca de qualquer fato da emissão que seja de competência de definição pelos Titulares dos CRI, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas pelos Titulares de CRI. Neste sentido, o Agente Fiduciário e a Emissora não possuem qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações Titulares de CRI a ele transmitidas conforme definidas pelos Titulares de CRI e reproduzidas perante as Devedoras, o Cedente e/ou a CBD, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Titulares de CRI, às Devedoras, ao Cedente e/ou à CBD.

20.6. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da Instrução CVM n° 28/03, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei n.º 6.404/76, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

20.7.

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, ressalvados os casos cujos pagamentos ocorram através da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, hipótese em que somente ocorrerá prorrogação quando a data de pagamento coincidir com sábados, domingos, feriados nacionais e/ou feriados bancários nacionais, as datas de pagamento de quaisquer obrigações referentes aos CRI serão prorrogadas pelo número de dias necessários para assegurar que, entre o dia do recebimento da última arrecadação dos Créditos Imobiliários pela Emissora e o pagamento de suas obrigações referentes aos CRI, sempre decorram, pelo menos, 2 (dois) Dias Úteis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA: NOTIFICAÇÕES

21.1. Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços constantes abaixo, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, durante a vigência deste Termo.

Para a Emissora:

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte

Jardim Europa, São Paulo, SP

CEP 01448-000

A/C Sra. Flavia Palacios

Telefone: (11) 3127-2700

Fax: (11) 3127-2708

E-mail: estruturacao@rbcapital.com.br

Website: www.rbcapital.com.br

Para o Agente Fiduciário:

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514

Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ

CEP 22640-102

A/C Sra. Nathalia Machado Loureiro (Jurídico e Estruturação) / Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice Financeiro)

61

Telefone: (21) 3385-4565

Fax: (21) 3385-4046

E-mail: middle@pentagonotrustee.com.br / backoffice@pentagonotrustee.com.br

Website: www.pentagonotrustee.com.br

21.2. As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas com “aviso de recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos - ECT, nos endereços mencionados neste Termo.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: LEGISLAÇÃO APLICÁVEL E CLÁUSULA COMPROMISSÓRIA

22.1. Legislação Aplicável: Os termos e condições deste Termo serão regidos e interpretados de acordo com a legislação vigente na República Federativa do Brasil.

22.2. Compromisso Arbitral: Todo litígio ou controvérsia originários ou decorrentes do presente Termo ou de sua execução, cumprimento ou interpretação serão definitivamente decididos por arbitragem, nos termos da Lei n.º 9.307/96, de acordo com as disposições adiante.

22.2.1. A arbitragem será submetida ao Centro de Mediação e Arbitragem da Câmara de Comércio Brasil - Canadá ("CCBC") de acordo com o Regulamento de Arbitragem da CCBC ("Regulamento da Câmara").

22.2.2. O litígio será decidido por um tribunal arbitral composto por 3 (três) árbitros ("Tribunal Arbitral"), escolhidos de acordo com o Regulamento da CCBC, competindo ao presidente da CCBC a indicação de árbitros e substitutos no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, caso as Partes não cheguem a um consenso, a contar do recebimento da solicitação de instauração da arbitragem, por meio da entrega pessoal ou por serviço de entrega postal rápida. Os árbitros ou substitutos indicados firmarão o termo de independência, de acordo com o disposto no artigo 14, § 1º, da Lei n.º 9.307/96, considerando a arbitragem instituída.

22.2.3. A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil. A língua da arbitragem será o português, e a arbitragem será realizada de acordo com a Lei n.º 9.307/96.

22.2.4. Na hipótese de recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes litigantes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral, ou (iv) qualquer obrigação que pelo seu descumprimento estabeleça força executiva ao presente Termo, as partes litigantes elegem o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Termo, renunciando a qualquer outro foro, por mais privilegiado que este seja ou possa vir a ser.

22.2.5. O Tribunal Arbitral deverá proferir sua sentença no Brasil, dentro de até 6 (seis) meses do início da arbitragem. Este prazo poderá ser prorrogado por até 3 (três) meses pelo Tribunal Arbitral, desde que justificadamente.

22.2.6. Com exceção dos honorários dos advogados, que serão atendidos por cada parte individualmente, as demais despesas e custos serão suportados por uma ou por ambas as partes, como for decidido pelo Tribunal Arbitral.

22.2.7. As partes litigantes deverão manter em sigilo todas e quaisquer informações relacionadas à arbitragem.

22.3. Custas e Despesas: A Parte que solicitar a instauração da arbitragem arcará com as despesas que devam ser antecipadas e previstas na tabela de custas da CCBC. A sentença arbitral fixará os encargos e as despesas processuais que serão arcadas pela Parte vencida.

22.4. Cumprimento da Sentença: A sentença arbitral será espontânea e imediatamente cumprida em todos os seus termos pelas Partes.

22.4.1. As Partes envidarão seus melhores esforços para solucionar amigavelmente qualquer divergência oriunda deste Termo, podendo, se conveniente a todas as Partes, utilizar procedimento de mediação.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 22 de julho de 2013.

(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas 1 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado entre RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO e PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, em 22 de julho de 2013.




RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora


(continua na próxima página)


(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)

Página de assinaturas 2 de 2 do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado entre RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO e PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, em 22 de julho de 2013.


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Pedro Silva Agente Fiduciário
Procurador

TESTEMUNHAS:


Nome: _____
RG n.º: Nathália R. Rocha
 CPF: 130.950.987-58
CPF/MF n.º: RJ: 21.325.277-6


Nome: _____
RG n.º: Hannah V. Pires Souza
 CPF: 117.291.627-47
CPF/MF n.º: RG: 21.189.374-6

ANEXO I
TABELA DE AMORTIZAÇÃO DOS CRI

Data de Pagamento	Ta	Data de Pagamento	Ta
13/08/2013	0,0000%	13/12/2019	1,0957%
13/09/2013	0,4544%	13/01/2020	1,1131%
13/10/2013	0,4565%	13/02/2020	1,1310%
13/11/2013	0,4608%	13/03/2020	1,1494%
13/12/2013	0,4651%	13/04/2020	1,1683%
13/01/2014	0,4695%	13/05/2020	1,1877%
13/02/2014	0,4739%	13/06/2020	1,2077%
13/03/2014	0,4785%	13/07/2020	1,2282%
13/04/2014	0,4830%	13/08/2020	1,2494%
13/05/2014	0,4877%	13/09/2020	1,2712%
13/06/2014	0,4924%	13/10/2020	1,2937%
13/07/2014	0,4997%	13/11/2020	1,3169%
13/08/2014	0,5046%	13/12/2020	1,3408%
13/09/2014	0,5096%	13/01/2021	1,3655%
13/10/2014	0,5146%	13/02/2021	1,3909%
13/11/2014	0,5198%	13/03/2021	1,4173%
13/12/2014	0,5249%	13/04/2021	1,4445%
13/01/2015	0,5302%	13/05/2021	1,4726%
13/02/2015	0,5356%	13/06/2021	1,5017%
13/03/2015	0,5410%	13/07/2021	1,5318%
13/04/2015	0,5465%	13/08/2021	1,5630%
13/05/2015	0,5522%	13/09/2021	1,5954%
13/06/2015	0,5579%	13/10/2021	1,6290%
13/07/2015	0,5637%	13/11/2021	1,6638%
13/08/2015	0,5695%	13/12/2021	1,7000%
13/09/2015	0,5755%	13/01/2022	1,7376%
13/10/2015	0,5816%	13/02/2022	1,7767%
13/11/2015	0,5878%	13/03/2022	1,8174%
13/12/2015	0,5941%	13/04/2022	1,8599%
13/01/2016	0,6005%	13/05/2022	1,9041%
13/02/2016	0,6070%	13/06/2022	1,9503%
13/03/2016	0,6136%	13/07/2022	1,9985%
13/04/2016	0,6203%	13/08/2022	2,0490%
13/05/2016	0,6271%	13/09/2022	2,1018%
13/06/2016	0,6341%	13/10/2022	2,1571%
13/07/2016	0,6411%	13/11/2022	2,2151%
13/08/2016	0,6483%	13/12/2022	2,2760%
13/09/2016	0,6557%	13/01/2023	2,3401%
13/10/2016	0,6631%	13/02/2023	2,4075%

13/11/2016	0,6707%	13/03/2023	2,4787%
13/12/2016	0,6785%	13/04/2023	2,5537%
13/01/2017	0,6863%	13/05/2023	2,6331%
13/02/2017	0,6944%	13/06/2023	2,7171%
13/03/2017	0,7025%	13/07/2023	2,8063%
13/04/2017	0,7109%	13/08/2023	2,9010%
13/05/2017	0,7194%	13/09/2023	3,0019%
13/06/2017	0,7280%	13/10/2023	3,1095%
13/07/2017	0,7368%	13/11/2023	3,2245%
13/08/2017	0,7458%	13/12/2023	3,3478%
13/09/2017	0,7550%	13/01/2024	3,4802%
13/10/2017	0,7644%	13/02/2024	3,6228%
13/11/2017	0,7739%	13/03/2024	3,7768%
13/12/2017	0,7836%	13/04/2024	3,9437%
13/01/2018	0,7936%	13/05/2024	4,1251%
13/02/2018	0,8037%	13/06/2024	4,3230%
13/03/2018	0,8141%	13/07/2024	4,5398%
13/04/2018	0,8247%	13/08/2024	4,7782%
13/05/2018	0,8355%	13/09/2024	5,0418%
13/06/2018	0,8465%	13/10/2024	5,3347%
13/07/2018	0,8578%	13/11/2024	5,6621%
13/08/2018	0,8693%	13/12/2024	6,0304%
13/09/2018	0,8811%	13/01/2025	6,4479%
13/10/2018	0,8932%	13/02/2025	6,9251%
13/11/2018	0,9055%	13/03/2025	7,4756%
13/12/2018	0,9181%	13/04/2025	8,1180%
13/01/2019	0,9310%	13/05/2025	8,8772%
13/02/2019	0,9442%	13/06/2025	9,7882%
13/03/2019	0,9577%	13/07/2025	10,9018%
13/04/2019	0,9716%	13/08/2025	12,2938%
13/05/2019	0,9858%	13/09/2025	14,0836%
13/06/2019	1,0003%	13/10/2025	16,4701%
13/07/2019	1,0152%	13/11/2025	19,8112%
13/08/2019	1,0305%	13/12/2025	24,8230%
13/09/2019	1,0462%	13/01/2026	33,1761%
13/10/2019	1,0623%	13/02/2026	49,8829%
13/11/2019	1,0788%	13/03/2026	100,0000%

ANEXO II
IDENTIFICAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

- 1) Contrato: o *Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças*, firmado em 21 de junho de 2010, conforme aditado pelo *Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato n.º 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças*, celebrado em 12 de abril de 2013.
- 2) Série das CCI: Única;
- 3) Número das CCI: 1 a 689;
- 4) Identificação do Imóvel: o estaleiro naval, suas respectivas benfeitorias, acessões e infraestrutura, inserido em uma área equivalente a 321.612 m² (trezentos e vinte e um mil e seiscentos e doze metros quadrados), correspondente à fração de 80,77% (oitenta inteiros e setenta e sete centésimos por cento) do imóvel foreiro à União objeto da matrícula n.º 65,477 do 3º Ofício do Registro Geral de Imóveis, conforme consta do Contrato de Arrendamento, localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Gurjão, n.º 02, denominado como “*Estaleiro Inhaúma*”;
- 5) Ato em que os Créditos Imobiliários foram cedidos: *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado em 18 de junho de 2013, entre o Cedente, a Emissora e a CBD, conforme aditado em 22 de julho de 2013;
- 6) Instituição Custodiante: a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38;
- 7) Valor nominal: R\$ 689.216.560,20 (seiscentos e oitenta e nove milhões, duzentos e dezesseis mil, quinhentos e sessenta reais e vinte centavos), na data base de 13 de junho de 2013, a ser atualizado monetariamente, nos termos abaixo;
- 8) Valor de cada parcela: aluguel mensal no valor de R\$ 4.504.683,40, na data-base de 13 de junho de 2013;
- 9) Atualização monetária: atualização anual, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE;
- 10) Juros remuneratórios: não se aplica;
- 11) Prazo de amortização: 152 (cento e cinquenta e dois) meses;
- 12) Forma de pagamento: crédito em conta;
- 13) Data de vencimento: 13 de março de 2026; e
- 14) Local de pagamento: Os Créditos Imobiliários, representados pelas CCI, serão pagos pelas Devedoras diretamente à Emissora, na qualidade de cessionária das CCI, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos.

ANEXO III

REMUNERAÇÃO DO AGENTE FIDUCIÁRIO

Observando o estabelecido na Cláusula Décima acima, o Agente Fiduciário fará jus, anualmente, a uma remuneração de R\$ 12.000,00 (doze mil reais). Sendo a primeira devida em 5 (cinco) Dias Úteis a contar da presente data e as demais nos mesmos dias de cada ano subsequente, até a Data de Vencimento dos CRI.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a **RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto de distribuição pública dos CRI da Emissão.

São Paulo, 22 de julho de 2013.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO V

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª série da 1ª emissão da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 (respectivamente “CRI”, “Emissão” e “Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto de distribuição pública dos CRI da Emissão.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2013.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VI

**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA
INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04**

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 (“Coordenador Líder”), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 77ª emissão da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 (respectivamente “CRI”, “Emissão” e “Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto de distribuição pública dos CRI da Emissão.

São Paulo, 22 de julho de 2013.

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Nome:

Nome:

Cargo:

Cargo:

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Instituição Custodiante”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário n.º 1 a 689 da Série Única (“CCI”), emitida por **INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças* firmado em 18 de junho de 2013 (“Escritura de Emissão de CCI”), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 (respectivamente, “CRI”, “Emissão” e “Emissora”), sendo que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão (“Termo de Securitização”), tendo sido instituído, conforme cláusula nona do Termo de Securitização o regime fiduciário pela Emissora no Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Lei n.º 9.514/97, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante. Esta Instituição Custodiante declara, ainda, que o regime fiduciário estabelecido pelo Termo de Securitização encontra-se registrado, e a Escritura de Emissão de CCI custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n.º 10.931/04.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2013.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Instituição Custodiante

Nome:

Cargo:

ANEXO VIII

- Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DATA: [•]		BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS - CRI		Nº [•]		
[•]ª Via						
Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários (“ <u>Boletim de Subscrição</u> ”), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 22 de julho de 2013, entre a Emissora, abaixo identificada, e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, referente à 77ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora (“ <u>Termo de Securitização</u> ”).						
EMISSORA						
Emissora:		RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social.				
CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Dados da Emissão			Série	Qtd.	Valor Nominal Unitário	Valor Total da Emissão
Local	Data	Emissão			R\$	R\$
São Paulo, SP	Emissão: 13/07/2012; Vencimento Final: 13/03/2026	1ª	77ª	483.637	R\$ 1.000,00, na Data de Emissão	R\$ 483.637.000,00, na Data de Emissão
FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI						
AMORTIZAÇÃO			JUROS REMUNERATÓRIOS			
Atualização Monetária	Forma de Pagamento		Taxa	Forma de Pagamento		
Anual, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, calculada nos termos da Cláusula Quinta do Termo de Securitização.	Em 152 (cento e cinquenta e dois) meses, a contar de 13 de julho de 2013.		5,8473% (cinco inteiros e oito mil quatrocentos e setenta e três décimos de milésimos por cento) ao ano.	Mensal, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante no Anexo I do Termo de Securitização.		
OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO						
Lastró:	Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de responsabilidade da PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. - PETROBRAS, sociedade anônima de economia mista, devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Chile, nº 65, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.000.167/0001-01, e da PETROBRAS NETHERLANDS BV, sociedade constituída de acordo com as leis do Reino dos Países Baixos, com sede na Cidade de Rotterdam, Holanda, na Rua Weena, nº 722, Edifício Weenapoint, 3º andar, torre A, DA 3014, decorrentes do <i>Instrumento Particular de Contrato de Arrendamento e Outras Avenças</i> , celebrado em 21 de junho 2010, conforme aditado em 12 de abril de 2013, nos termos do <i>Aditivo 01 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato nº 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças</i> e em 11 de junho de 2013, nos termos do <i>Aditivo 02 para Cessão de Direitos e Obrigações Decorrentes do Contrato nº 0801.0056505.10.2 e Outras Avenças</i> , com vencimento desde julho de 2013 até março de 2026.					
Forma:	Escritural					
Garantias:	Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão: a) Alienação Fiduciária de Solo; b) Fundo de Reserva; e c) Regime Fiduciário e consequente constituição do patrimônio separado.					
Agente Fiduciário:	PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS	CNPJ/MF:	17.343.682/0001-38			
Data do Termo de Securitização:	22 de julho de 2013	Data do registro na CETIP:	[•]			
QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR						
Nome, ou Denominação Social:			CPF/MF, ou CNPJ/MF:			
[•]			[•]			
Endereço:	Nº	Complemento:				
[•]	[•]	[•]				
Cidade:	UF:	País:				
[•]	[•]	[•]				
CRI SUBSCRITOS						

QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[*]	R\$ [*]	R\$ [*]

DISTRIBUIÇÃO PARCIAL

Não desejo condicionar minha subscrição.

Desejo condicionar minha subscrição à colocação do Valor Total de Emissão, equivalente a 483.637 (quatrocentos e oitenta e três mil, seiscentos e trinta e sete) CRI, em valor correspondente a R\$ 483.637.000,00 (quatrocentos e oitenta e três milhões, seiscentos e trinta e sete mil reais), na Data de Emissão.

Desejo condicionar minha subscrição à colocação do montante mínimo correspondente à Distribuição Parcial, equivalente a 380.000 (trezentos mil) CRI, em valor correspondente a R\$ 380.000.000,00 (trezentos e oitenta milhões de reais), na Data de Emissão, sendo que, nesta hipótese, desejo adquirir:

a totalidade dos CRI aqui indicados; ou

a proporção entre a quantidade de CRI efetivamente distribuídos até o encerramento da Oferta e a quantidade de CRI originalmente objeto da Oferta.

FORMA DE INTEGRALIZAÇÃO

Os CRI serão integralizados em moeda corrente nacional, à vista, por meio do sistema de liquidação financeira da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA.

ADESÃO AOS TERMOS E CONDIÇÕES

O Subscritor, neste ato, declara para os devidos fins que conhece, está de acordo e por isso adere a todas as disposições constantes deste Boletim de Subscrição e do Termo de Securitização, o qual foi firmado com fundamento no artigo 8º da Lei nº 9.514, de 21 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514/97”), em caráter irrevogável e irreatável, referente à 1ª emissão, 77ª série, de CRI da Emissora. Adicionalmente, declara que recebeu uma cópia do Prospecto Definitivo da Oferta, tendo lido e concordado com seu inteiro teor.

O Subscritor declara ainda ter ciência de que:

- na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a CCI que os representa, incluindo as Garantias e a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
- os Créditos Imobiliários e suas garantias, sob Regime Fiduciário, destacam-se do patrimônio comum da Emissora e constituem Patrimônio Separado, destinando-se especificamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e obrigações fiscais;
- os Créditos Imobiliários e suas garantias permanecerão separados do patrimônio comum da Emissora até que se complete o resgate de todos os CRI, somente respondendo, até tal evento, pelas obrigações inerentes aos referidos CRI;
- na forma do artigo 11 da Lei nº 9.514/97, os Créditos Imobiliários estão isentos de qualquer ação ou execução pelos credores da Emissora, não se prestando à constituição de garantias ou à excussão por quaisquer dos credores da Emissora, por mais privilegiados que sejam, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 2.158-35/2001;
- face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a CCI que os representa, o Subscritor declara ainda estar de acordo com a nomeação da PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, para atuar na qualidade de Agente Fiduciário da presente Emissão;
- a Emissora somente responderá por prejuízos ou por insuficiência do Patrimônio Separado em caso de descumprimento de disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária ou, ainda, por desvio da finalidade do Patrimônio Separado;
- é admitido ágio ou deságio no momento da subscrição dos CRI;
- a oferta dos CRI foi realizada em conformidade com a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414/04;
- os CRI estão sendo colocados junto aos investidores pelos Coordenadores, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;
- uma vez subscritos, não poderá negociar os CRI no mercado secundário até a data de encerramento da oferta;
- conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo mas não limitando aos fatores de risco referidos na cláusula décima nona do Termo de Securitização, sendo que o Subscritor declara ter lido o Termo de Securitização com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI.

[Local], [data]

[Nome]
Subscritor

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

ANEXO IX

- Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA EMISSORA NOS TERMOS DO ARTIGO 56 E DO ITEM 11 DO ANEXO II DA
INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), vem, no âmbito do pedido de registro definitivo da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 7ª Série de sua 1ª Emissão ("Oferta" e "CRI", respectivamente), da qual a RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, atua como instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar:

CONSIDERANDO QUE:

- I. A Emissora foi assessorada por consultores legais na implementação da Oferta; e
- II. A Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, participou diretamente da elaboração do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), e participará da elaboração do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo").

A Emissora declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) o Prospecto Preliminar contivesse e para que o Prospecto Definitivo contenha, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, os CRI, a Emissora, a Devedora (em relação às informações disponibilizadas por esta sociedade, bem como em relação às informações públicas disponíveis) e o Coordenador Líder, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, sendo que o Prospecto Preliminar foi e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes; e (b) as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras,

consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada; e (iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Ainda, nos termos do item 11 do Anexo II da Instrução CVM nº 400/03, a Emissora declara que está com seu registro de companhia aberta devidamente atualizado perante esta D. Comissão.

São Paulo - SP, 19 de julho de 2013.



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Marcelo Michalua
RG: 16.323.178 (SSP/SP)
CPF: 127.314.838-06

Nome:
Cargo:

Emissora

Flavia Palacios Mendonça
RG: 013.187.264-0 (SSP/RJ)
CPF: 052.718.227-37

Nome:
Cargo:

ANEXO X

- Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM
Nº 400/03

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominado "Coordenador Líder"), vem, no âmbito do pedido de registro definitivo da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("Oferta", "CRI" e "Emissora", respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), declarar:

CONSIDERANDO QUE:

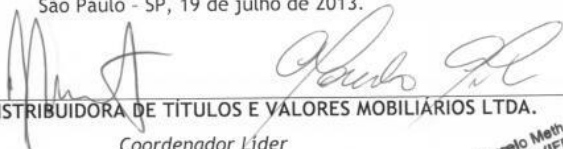
- I. O Coordenador Líder foi assessorado por consultores legais na implementação da Oferta;
- II. A Emissora disponibilizou os documentos que considerou relevantes para a Oferta;
- III. Conforme informações prestadas pela Emissora, esta disponibilizou, para análise do Coordenador Líder e dos consultores legais, todos os documentos, bem como foram prestadas todas as informações consideradas relevantes sobre os negócios da Emissora, para permitir aos investidores a tomada de decisão fundamentada sobre a Oferta; e
- IV. A Emissora, em conjunto com o Coordenador Líder, participou da elaboração do prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar"), e participará da elaboração do prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo").

O Coordenador Líder declara que (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que: (a) o Prospecto Preliminar contivesse e para que o Prospecto Definitivo contenha, nas suas respectivas datas de publicação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, os CRI, a Emissora, a Devedora (em relação às informações disponibilizadas por esta sociedade, bem como em relação às informações públicas disponíveis) e o Coordenador Líder, suas

✱

atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; e (b) as informações prestadas pela Emissora e pelo Coordenador Líder, por ocasião do arquivamento do Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, fossem verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) o Prospecto Preliminar foi elaborado e o Prospecto Definitivo será elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM nº 400/03 e a Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.

São Paulo - SP, 19 de julho de 2013.



RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Marcelo Meth
RG: 3831243 (FP/RJ)
CPF: 596.424.677-01

Adalbero de Araujo Cavalcanti
RG: 3746360 (SSPIBA)
CPF: 704.506.414-49

ANEXO XI

- Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04 e do artigo 12, inciso IX, da Instrução CVM nº 28/83


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 (“Agente Fiduciário”), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª série da 1ª emissão da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 (respectivamente “CRI”, “Emissão” e “Emissora”), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Coordenador Líder, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto de distribuição pública dos CRI da Emissão.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2013.


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Agente Fiduciário

Nome: **Pedro Silva**
Cargo: **Procurador**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

- Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VII

DECLARAÇÃO DA INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE DAS CCI NOS TERMOS DO PARÁGRAFO ÚNICO DO ARTIGO 23 DA LEI N.º 10.931/04

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante"), neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante das Cédulas de Crédito Imobiliário n.º 1 a 689 da Série Única ("CCI"), emitida por **INHAÚMA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 15.463.207/0001-70, meio do *Instrumento Particular de Escritura de Emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário Fracionárias, Sem Garantia Real Imobiliária, Sob a Forma Escritural, e Outras Avenças* firmado em 18 de junho de 2013 ("Escritura de Emissão de CCI"), **DECLARA**, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n.º 10.931/04, que lhe foi entregue para custódia a Escritura de Emissão de CCI e que as CCI encontram-se devidamente vinculadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 (respectivamente, "CRI", "Emissão" e "Emissora"), sendo que os CRI foram lastreados nos créditos imobiliários representados pelas CCI por meio do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão ("Termo de Securitização"), tendo sido instituído, conforme cláusula nona do Termo de Securitização o regime fiduciário pela Emissora no Termo de Securitização sobre os créditos imobiliários representados pelas CCI, nos termos da Lei n.º 9.514/97, regime fiduciário este ora registrado nesta Instituição Custodiante. Esta Instituição Custodiante declara, ainda, que o regime fiduciário estabelecido pelo Termo de Securitização encontra-se registrado, e a Escritura de Emissão de CCI custodiada nesta Instituição Custodiante, nos termos do artigo 18, § 4º, da Lei n.º 10.931/04.

Rio de Janeiro, 22 de julho de 2013.


PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Instituição Custodiante

Nome: **Pedro Silva**
Cargo: **Procurador**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIII


- Declarações do Coordenador Líder e da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414/04

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA
INSTRUÇÃO CVM N.º 414/04

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de instituição intermediária líder da oferta pública de distribuição com esforços restritos dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 1ª série da 77ª emissão da RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22 (respectivamente "CRI", "Emissão" e "Emissora"), declara, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com a Emissora e com o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas pela Emissora no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto de distribuição pública dos CRI da Emissão.

São Paulo, 22 de julho de 2013.


RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Nome: Bruno Ciasca Boscolo
RG: 9.910.568 (SSP/SP)
Cargo: CPF: 364.282.408-07

Nome:

Cargo:


Adalberto de Araújo Cavalcanti
RG: 32.400.000 (SP/BA)
CPF: 704.508.414-49

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO
CVM N.º 414/04

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 02.773.542/0001-22, por seus representantes legais ao final assinados (“Emissora”), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 77ª Série de sua 1ª Emissão (“CRI” e “Emissão”, respectivamente), que serão objeto de oferta pública de distribuição, em que a RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.º 255, 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 89.960.090/0001-76, atua como instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”), e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, bloco 4, sala 514, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário (“Agente Fiduciário”), declara, nos termos da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM n.º 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, para todos os fins e efeitos, que verificou, em conjunto com o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário, a legalidade e a ausência de vícios da operação, além de ter agido com diligência para assegurar a veracidade, a consistência, a correção e a suficiência das informações prestadas no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão e no prospecto de distribuição pública dos CRI da Emissão.

São Paulo, 22 de julho de 2013.



RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silva RG 32928863 (SSP/SP) CPF 344.909.858-60	Emissora	Nome: Cassiano Gomes Jardim RG: 33023022 (SSP/SP) CPF: 355.018.318-64
Cargo:		Cargo:

ANEXO XIV

- Súmula de Classificação de Riscos

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB Capital Companhia de Securitização

Série 2013-77

Relatório de Pré-Distribuição

Conteúdo

Resumo da Transação.....	1
Principais Fundamentos dos Ratings.....	1
Sensibilidade do Rating.....	1
Análise de Dados.....	2
Análise do Colateral	4
Estrutura Financeira e Modelagem do Fluxo de Caixa.....	6
Risco de Contrapartes.....	7
Monitoramento.....	8
Apêndice A: Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras.....	9
Apêndice B: Petrobras Netherlands.....	10
Apêndice C: Sumário da Transação.....	11

Estrutura de Capital

Classe/Série	Montante (BRLmi)	Vencimento Final	Rating ^a	Reforço de Crédito (%)	Perspectiva
Série 2013-77	Apr. 457,68	Mar/2026	AAA(exp)sf(bra)	ND	Estável
Total da Emissão	Apr. 457,68				

O rating da proposta de emissão não configura atribuição de rating final e está baseado em informações recebidas pelo emissor até 14 de junho de 2013. O rating está condicionado ao recebimento dos documentos finais que estejam em conformidade com as informações já recebidas. Os ratings de crédito da Fitch não constituem recomendação de compra, venda ou manutenção de um título. O prospecto e outros materiais disponibilizados desta oferta deverão ser lidos anteriormente à sua aquisição.

^aO volume total da emissão está sujeito a *bookbuilding*, sendo que o valor mínimo de subscrição e integralização é de 380.000 CRIs, equivalentes na data de emissão a BRL380.000.000. ND - Não Disponível

Resumo da Transação

A Fitch atribuiu o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(exp)sf(bra)/Perspectiva Estável à proposta de emissão da 77ª série de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital). Esta série é lastreada por recebíveis imobiliários comerciais originados por um contrato de arrendamento entre o Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário (FII) e a Petróleo Brasileiro S.A. (Petrobras). O imóvel arrendado é um estaleiro naval, localizado no Rio de Janeiro (RJ), que é utilizado pela Petrobras para o desenvolvimento de atividades de construção, transformação e reparo naval.

Principais Fundamentos dos Ratings

Qualidade de Crédito da Petrobras: A Petrobras (Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)/Perspectiva Estável) é a fonte pagadora dos créditos que lastreiam a emissão.

Risco de Compensação: Há potenciais obrigações trabalhistas relacionadas ao imóvel arrendado. Caso a Petrobras venha a ser cobrada por tais dívidas, deverá ser compensada através da redução dos pagamentos de aluguel, o que poderá prejudicar o pagamento dos CRIs. Este risco, no entanto, é mitigado pela existência de um fundo de reserva, no montante de BRL30 milhões, para fazer frente ao pagamento dos CRIs, caso o fluxo dos aluguéis seja reduzido em razão de compensação devida à Petrobras.

Possibilidade de a Petrobras Rescindir o Arrendamento: Não há multa indenizatória em caso de rescisão antecipada do contrato de arrendamento, mas a Petrobras pode deixar a propriedade apenas sob determinadas condições. Como a materialização de tais condições é improvável e dada a importância do estaleiro para seu plano de negócios, a Fitch considera muito pequena a probabilidade de a Petrobras sair do imóvel antes do prazo acordado.

Casamento de Índices e Taxas: O fluxo de pagamentos de aluguel e o saldo devedor dos CRIs serão corrigidos anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em julho, com o índice referente ao mês de junho.

Regime Fiduciário: Os créditos que lastreiam esta emissão serão mantidos sob regime fiduciário e segregados do patrimônio da securitizadora.

Sensibilidade do Rating

O rating atribuído a esta operação está baseado na sua estrutura jurídica e na capacidade de pagamento da Petrobras. Qualquer alteração na classificação de risco de crédito da companhia afetará diretamente o rating atribuído a esta emissão.

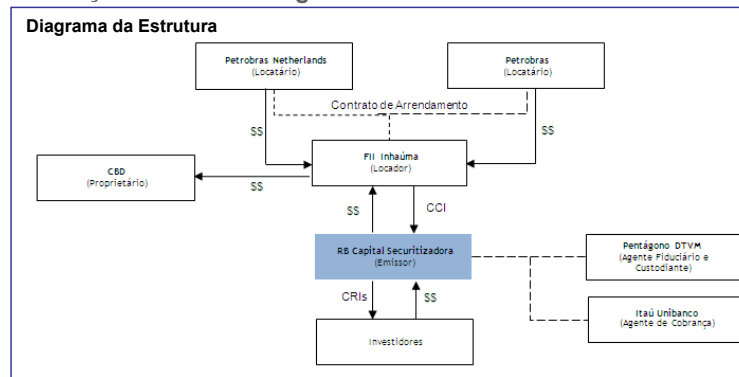
Análise de Dados

Modelagem, Aplicação de Critério e Adequação de Dados

O contrato de arrendamento que lastreia a emissão foi analisado segundo a metodologia de avaliação "Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas", de 24 de maio de 2013, publicada pela Fitch e disponível em seus *websites* (www.fitchratings.com e www.fitchratings.com.br).

Para analisar a operação, a Fitch recebeu, entre outros documentos, o prospecto preliminar; o regulamento do FII Inhaúma; cópias do contrato de arrendamento e seus aditamentos; do contrato de cessão dos créditos; da escritura de emissão da cédula de crédito imobiliário (CCI); do contrato de alienação fiduciária do solo; da escritura de concessão de direito real de superfície; do laudo de avaliação do imóvel; do termo de securitização além do relatório de diligência legal sobre os passivos judiciais e fiscais relacionados às partes envolvidas com o imóvel.

Transação e Estrutura Legal



Os recebíveis imobiliários que lastreiam esta emissão têm origem em um contrato de arrendamento firmado entre a Companhia Brasileira de Diques (CBD) e a Petrobras. O imóvel objeto do arrendamento é um estaleiro naval de propriedade da CBD, localizado no Rio de Janeiro. A CBD cedeu o direito de uso da superfície do imóvel ao FII, que passou a ser o titular dos direitos e obrigações do contrato de arrendamento. O FII, por sua vez, cedeu os aluguéis a que tem direito à RB Capital, que os utilizará como lastro para esta emissão de CRIs.

A CBD é uma empresa não operacional, sem funcionários, cujos únicos ativos são o estaleiro e a Bric Brazilian Intermodal Complex S.A. (Briclog), cuja operação está em processo de venda. A empresa atua como prestadora de serviços *offshore*, transportando combustível e equipamentos às plataformas, removendo resíduos etc.

Originalmente, a Petrobras era a única locatária, e então cedeu parte da área arrendada e das obrigações contratuais à Petrobras Netherlands BV (PNBV) para que esta executasse obras de conversão de quatro navios em *Floating Production Storage and Offloading* (FPSOs), os quais operarão na Baía de Santos. À medida que as conversões forem finalizadas, a Petrobras volta a ser responsável pelas áreas liberadas pela PNBV e pelas obrigações contratuais a elas relacionadas. A emissão é lastreada pelo pagamento de aluguéis devidos pela Petrobras e pela PNBV. Inicialmente, a Petrobras será responsável pelo pagamento de 30% dos aluguéis e a PNBV, 70%.

Metodologia Aplicada

Metodologia Global de Rating de Finanças Estruturadas, 24 de maio de 2013.

Parte dos aluguéis devidos pela Petrobras foi dada em cessão fiduciária pela CBD ao Banco Pine S.A. (Pine) como garantia do pagamento de um empréstimo, e o imóvel foi hipotecado em favor da C&D DTVM como garantia do pagamento integral da segunda emissão de

debêntures da CBD. Os recursos da emissão dos CRIs serão utilizados para quitar estas obrigações e pagar tributos sobre o imóvel. Uma vez quitadas as dívidas, o imóvel estará livre de quaisquer ônus e gravames e a alienação fiduciária do solo deverá ser estabelecida em favor da transação. A alienação fiduciária diz respeito apenas ao solo, uma vez que o direito real de superfície pertence ao FII pelo período da operação. O FII receberá os recursos remanescentes da emissão somente após o registro desta garantia.

A RB Capital emitirá uma classe única de CRIs, em montante nominal de aproximadamente BRL457.680.000. A série tem prazo de 152 meses, e será amortizada mensalmente, a partir de 13 de setembro de 2013, até o vencimento final, em março de 2026. Esta série será remunerada a uma taxa de juros de, no máximo, 175 pontos-base acima do cupom da Nota do Tesouro Nacional, série B (NTN-B), com vencimento em 2020, apurado no dia 16 de julho de 2013. O saldo devedor dos CRIs será corrigido anualmente pelo IPCA, todo mês de julho, com o índice referente ao mês de junho, da mesma forma que os aluguéis. A amortização dos CRIs ocorrerá em, no mínimo, dois dias úteis após o pagamento dos aluguéis, os quais serão feitos diretamente na conta da operação, domiciliada no Itaú Unibanco S.A. (Itaú Unibanco).

Os créditos cedidos à RB Capital são representados através de CCIs fracionárias emitidas pelo FII, cuja totalidade das cotas é detida pelos controladores da CBD. A cessão será paga em três parcelas: a parcela A, no valor de BRL95 milhões, será reembolsada à RB Capital por ter adiantado recursos ao FII antes da liquidação da operação; a parcela B, no montante de BRL268 milhões, será paga após a liquidação dos CRIs; e a parcela C, no valor remanescente do valor total da emissão, será paga após serem deduzidas as despesas da transação, a constituição do fundo de reserva e os montantes das parcelas A e B.

A parcela A será reembolsada à RB Capital por ter adiantado recursos para o pagamento de tributos relacionados à concessão do direito real de superfície, liquidação do empréstimo com o Pine e para livre movimentação pela CBD, após a comprovação do registro do direito de superfície e do contrato de cessão.

A parcela B será utilizada para resgatar antecipadamente a segunda emissão de debêntures da CBD, para o pagamento de tributos pré-existentes do imóvel e para livre movimentação da CBD, após apresentação do termo de liberação da cessão fiduciária que garantia o empréstimo junto ao Pine.

A parcela C, em valor equivalente ao total da emissão deduzido das despesas da operação, do fundo de reserva e das parcelas A e B, será paga somente após a liberação da hipoteca existente sobre o imóvel, a constituição de alienação fiduciária sobre o solo e apresentação de documento oficial que demonstre a não incidência de laudêmio para o registro da escritura de superfície. A RB Capital poderá liberar o pagamento da parcela C ao FII antes da apresentação do documento; porém reterá BRL20 milhões, que somente serão liberados após a apresentação do documento ou decorridos cinco anos do registro da escritura de superfície sem que haja questionamento sobre o não pagamento do laudêmio. Caso o laudêmio seja cobrado, o FII autorizará a RB Capital a realizar o pagamento com os recursos retidos.

A CBD adquiriu o estaleiro em 2006 por BRL260 milhões. A antiga proprietária, Ivesa, possui diversos passivos judiciais, mas o único ponto que poderia afetar a transação seria uma eventual contestação da transferência da propriedade à CBD. De acordo com a assessoria jurídica da transação, essa possibilidade é praticamente nula, dado que a contestação somente poderia ocorrer nos seguintes casos: caso a Ivesa tivesse entrado em processo de falência ou recuperação judicial em até noventa dias após a transferência, o que não ocorreu; caso a propriedade tivesse

sido penhorada a algum credor, mas na época da venda o estaleiro estava desembaraçado; ou caso os credores exigissem a anulação da venda dentro de quatro anos, prazo que se encontra expirado, além de os credores terem ratificado a venda em março de 2007.

Parte da área do estaleiro era ocupada pela Sermetal Estaleiros Ltda. (Sermetal), que hoje ocupa um terreno adjacente. A empresa possui passivos trabalhistas e, dado que as duas companhias conviveram no mesmo espaço por certo período, no início do prazo do arrendamento pela Petrobras, existe o risco de algum empregado da Sermetal alegar ter trabalhado para a Petrobras, ou em sua área, e cobrar da empresa os débitos devidos pela Sermetal. Caso a Petrobras pague esses passivos, deverá ser compensada reduzindo o pagamento dos aluguéis. A transação conta com um fundo de reserva, no valor de BRL30 milhões, para evitar que o pagamento dos CRIs seja prejudicado caso a compensação ocorra.

A Sermetal possui 470 processos trabalhistas contra ela, dos quais 99 (21% do total) foram analisados pela assessoria jurídica até a emissão dos CRIs. Desses, 66 já tiveram seus valores calculados, somando um total devido de BRL1,2 milhão – dos quais BRL144 mil já foram pagos. Dos 33 processos restantes, 15 encontram-se arquivados. O fundo de reserva foi determinado a partir do maior valor de causa identificado nos processos analisados (BRL60 mil), multiplicado pelo número de processos, o que resulta em um montante de BRL28,2 milhões. Dado que o procedimento padrão é de se analisar 10% dos processos e utilizar a média dos valores de causa encontrados, a Fitch considera o valor estipulado para o fundo de reserva confortável. Utilizando o procedimento padrão, o valor do fundo de reserva seria de BRL8,7 milhões, o que significa que a reserva atual é 3,4 vezes (x) maior que o padrão.

Partes da Transação

Função	Nome	Ratings	Perspectiva
Locatário	Petróleo Brasileiro S.A.	AAA(bra)	Estável
Locatário	Petrobras Netherlands BV	NA	NA
Proprietário	Companhia Brasileira de Diques	NA	NA
Locador	Inhaúma Fundo de Investimento Imobiliário	NA	NA
Emissor	RB Capital Companhia de Securitização	NA	NA
Agente Fiduciário / Custodiante	Pentágono DTVM S.A.	NA	NA
Agente de recebimento	Itaú Unibanco S.A.	AAA(bra)	Estável
Coordenador Líder	RB Capital DTVM Ltda.	NA	NA

NA - Não Avaliada

Fonte: Fitch Ratings

Com base na estrutura legal da operação, a Fitch está convicta da obrigação da Petrobras e da PNBV de pagar os aluguéis que lastreiam a emissão.

Esclarecimento

Em sua análise de crédito, a Fitch confia na opinião legal e/ou fiscal emitida pela assessoria jurídica da transação. A Fitch reforça que não presta aconselhamento legal e/ou fiscal e nem atesta que opiniões legais e/ou fiscais ou quaisquer outros documentos relacionados à transação ou à sua estrutura sejam suficientes para qualquer propósito. A nota ao final deste relatório esclarece que este documento não constitui consultoria legal, fiscal ou sobre a estruturação da operação por parte da Fitch e nem deve ser utilizado como tal. Caso os leitores deste relatório necessitem de aconselhamento legal, fiscal e/ou sobre a estruturação, eles devem procurar profissionais capacitados nas jurisdições relevantes.

Análise do Colateral

Os CRIs serão amortizados com os recebimentos de aluguéis devidos pela Petrobras e pela PNBV de setembro de 2013 a março de 2016, que deverão ser depositados em moeda local em conta corrente domiciliada no Itaú Unibanco e de titularidade da securitizadora.

A Propriedade

O Estaleiro Inhaúma, objeto do arrendamento, está em um terreno da Marinha e possui 399.610m² de área construída na zona portuária do Rio de Janeiro (RJ), dos quais 321.612m² foram arrendados para a Petrobras. O espaço é utilizado para a construção, conversão e reparo de navios, e é de grande importância para a concretização do plano de negócios da Petrobras. Durante o prazo da operação, o FII possuirá o direito real de superfície, e a propriedade do solo será dada em alienação fiduciária à transação como garantia. Atualmente, há cerca de 1.000 trabalhadores na área, número este que deve chegar a 4.500 quando o estaleiro estiver completamente operante.

Contrato de Arrendamento

O contrato de arrendamento foi celebrado em 21 de junho de 2010 entre o FII Inhaúma e a Petrobras e possui duração de vinte anos. O valor do aluguel foi originalmente determinado em BRL3,98 milhões, porém em março de 2013 a CBD concedeu às locatárias um desconto de 5%. O valor será corrigido pelo IPCA anualmente, todo mês de julho, com o índice referente ao mês de junho, até o final do prazo contratual. O primeiro aluguel foi pago em 8 de setembro de 2011 e, atualmente, o valor do aluguel mensal corresponde a BRL4.504.683,40.

O contrato contemplava um período inicial de carência de seis meses, durante o qual a CBD teve de cumprir certas exigências para que a Petrobras ocupasse o estaleiro. Tais exigências contemplavam a remoção de dois guindastes inoperantes da área a ser ocupada pela Petrobras; a remoção dos empregados da CBD e Briclog do prédio administrativo; a remoção de resíduos e a realocação da Sermetal, que costumava ocupar parte da área arrendada à Petrobras. Todas as exigências foram cumpridas e a Petrobras aceitou o imóvel em julho de 2011. Para cumprir as exigências, a CBD desembolsou BRL70 milhões, que serão reembolsados com os recursos da emissão.

A Petrobras é responsável pelo pagamento de todos os impostos e taxas que incidirem sobre o imóvel, como IPTU, luz e água, e por obter as licenças necessárias ao funcionamento. É facultativo à empresa contratar seguro patrimonial, em valores e prazos que julgar apropriados, contra danos físicos às benfeitorias não permanentes, móveis, equipamentos, máquinas e outros bens por ela adquiridos, sendo beneficiária única da apólice. Em caso de sinistro, a Petrobras se obriga a empregar as indenizações pagas pela companhia seguradora na recuperação do estaleiro. Independentemente da contratação do seguro, a Petrobras é responsável pela manutenção do estaleiro.

Em caso de desapropriação total ou parcial que impeça a continuidade das atividades da Petrobras no estaleiro, o contrato de arrendamento será resolvido, sem multas para nenhuma das partes.. Em caso de desapropriação parcial, o valor do aluguel será proporcional à área ocupada remanescente. Em ambos os casos, a CBD se obriga a utilizar a restituição para amortizar os CRIs, após descontados os valores reembolsados à Petrobras por eventuais benfeitorias necessárias realizadas no estaleiro

Havendo atraso no pagamento do aluguel, a Petrobras deverá pagar multa de 0,5% e juros de 1% ao mês sobre o valor vigente do aluguel, além de correção monetária a partir do dia em que o pagamento deveria ter ocorrido.

Ao final do contrato, a Petrobras tem o direito de adquirir o estaleiro por 70% do seu valor de mercado à época.

O contrato de arrendamento não permite à Petrobras sair do imóvel antes do seu término. Por isso não há multa definida para esta situação. A rescisão unilateral do contrato só é permitida em algumas hipóteses:

- Caso a CBD declare falência. Dado que a empresa não é operacional, que seu único ativo é o estaleiro e que suas dívidas serão pagas com os recursos da operação, as chances de que a mesma entre em falência são remotas. Além disso, a CBD está proibida de contrair novas dívidas enquanto durar a operação.
- Caso ocorra alguma mudança na estrutura societária ou nos objetivos da CBD que, na opinião da Petrobras, prejudique a execução de suas atividades no estaleiro;
- Caso, por ação da CBD, autoridades impeçam a Petrobras de dar continuidade a suas atividades no estaleiro;

Caso os créditos decorrentes do contrato de arrendamento ou a propriedade sejam cedidos pela CBD a terceiros sem prévia autorização da Petrobras – a qual já foi concedida. As hipóteses relacionadas à falência e à alteração na estrutura societária da CBD são mitigadas pela concessão do direito de superfície ao FII. Através deste instrumento, o fundo assumiu os direitos e as obrigações da CBD no contrato de arrendamento e, como o fundo está impossibilitado de pedir falência e não haverá alteração em sua estrutura societária ou objetivo, a Petrobras não poderá rescindir o contrato de arrendamento.

Para a assessoria jurídica, se a Petrobras decidir rescindir o contrato por motivo que não seja um dos delimitados no contrato, a CBD levará o caso à decisão judicial e demandará o pagamento integral dos aluguéis devidos pelo prazo do contrato. A Fitch considera a probabilidade de a Petrobras rescindir o contrato baixa, devido à característica jurídica do arrendamento e pela importância do estaleiro para a realização de seu plano de negócios.

Estrutura Financeira e Modelagem do Fluxo de Caixa.

Reforço de Crédito

A transação conta com um fundo de reserva no valor de BRL30 milhões. A reserva visa garantir o pagamento dos CRIs caso a Petrobras decida quitar uma eventual condenação judicial do FII, da CBD, da Ivesa ou Sermetal que prejudique sua ocupação do imóvel e utilize o seu direito de compensação, reduzindo o valor do aluguel pago. O FII e a CBD somente têm a obrigação de recompor o fundo de reserva caso o seu saldo seja reduzido a um valor inferior a duas parcelas de principal e juros dos CRIs, sob pena de recompra compulsória dos créditos que lastreiam os CRIs. Anualmente, parte dos recursos do fundo de reserva poderá ser liberada ao FII desde que o montante remanescente seja igual ao saldo devedor dos CRIs.

Fontes e Usos

Os recursos da emissão serão utilizados da seguinte forma:

Fontes e Usos

Fontes	Usos
Emissão CRI	Fundo de Reserva
457.680.000,00	30.000.000,00
	Custos da Operação
	13.500.000,00
	Quitação da Debênture
	235.000.000,00
	Quitação do Empréstimo Pine
	48.000.000,00
	Débitos do Imóvel
	25.000.000,00
	Laudêmio
	12.500.000,00
	IPU
	12.500.000,00
	ITBI – CDUS
	6.000.000,00
	Laudêmio – CDUS
	19.500.000,00
	Reembolso de Investimentos
	70.000.000,00
	Distribuição aos Acionistas
	10.680.000,00
Total	Total
457.680.000,00	457.680.000,00

Valores aproximados
Fonte: Documentos da Transação

Eventos de Vencimento Antecipado

O agente fiduciário poderá solicitar o vencimento antecipado dos CRIs mediante a ocorrência dos seguintes eventos:

- Não liberação da hipoteca e da alienação fiduciária existentes sobre o imóvel dentro de cinco dias após o recebimento do valor da cessão pela CBD;
- Inadimplemento de quaisquer obrigações contratuais assumidas pela CBD ou pelo FII;
- Caso as garantias ou documentos da operação tenham sua vigência ou efeitos extintos ou limitados antes do pagamento integral dos CRIs;
- Caso as garantias se tornem inaptes, impróprias ou insuficientes para garantir o pagamento dos CRI, sem que sejam substituídas ou complementadas;
- Caso o imóvel seja alvo de processo de desapropriação, sequestro ou expropriação iniciado por autoridade governamental;
- Liquidação, dissolução ou extinção do FII;
- Redução do fundo de reserva a montante inferior a duas parcelas de principal e juros, sem que seja recomposto pelo FII ou pela CBD até a próxima data de pagamento dos CRIs;
- Caso as declarações e garantias prestadas pelo FII ou CBD se provem enganosas ou incorretas;
- Não comprovação de pagamento de quaisquer tributos federais, estaduais ou municipais, e de contribuições sociais ou parafiscais incidentes sobre o imóvel dentro de dez dias após solicitado pela RB Capital;
- Caso o pagamento de tributos, contribuições e condomínios incidentes sobre o imóvel não sejam mantidas em dia.

Modelagem de Fluxo de Caixa

Para esta transação, serão cedidos os aluguéis devidos pela Petrobras e pela PNBV de julho de 2013 a março de 2026; porém, somente os pagamentos de setembro de 2013 a março de 2026 estão contemplados nos CRIs. As despesas recorrentes relacionadas a esta emissão serão pagas pela CBD, conforme determinado nos documentos da operação, e, portanto, não foram consideradas no fluxo de caixa modelado pela Fitch.

Não há multa prevista caso a Petrobras decida rescindir o contrato antes de seu término; porém, é vedada à empresa a rescisão unilateral do contrato que não seja causada por motivos específicos. O Índice de Cobertura do Serviço da Dívida (DSCR) é de 1,0x durante toda a operação. O casamento entre as datas e os índices para a aplicação da correção monetária elimina a possibilidade de desequilíbrios entre os pagamentos de aluguel e as amortizações dos CRIs.

Risco de Contrapartes

RB Capital Companhia de Securitização

A RB Capital é uma companhia securitizadora de créditos imobiliários pertencente ao grupo RB Capital, que possui foco em operações de crédito estruturado e securitização. O grupo atua em operações de *build-to-suit* e *sale-and-lease-back*, entre outras, securitizando fluxos financeiros derivados destas modalidades.

Em 2012, a emissora emitiu cerca de BRL5,5 bilhões em CRIs, assumindo a 1ª posição no setor, com participação de mercado de 51,4%.

Monitoramento

A Fitch acompanhará o desempenho desta operação, de forma contínua, até seu vencimento final. Este acompanhamento visa a assegurar que o rating atribuído continue refletindo, apropriadamente, o perfil de risco da emissão. Qualquer alteração de mercado que resulte em degradação de performance da dívida, como pré-pagamentos, inadimplência e perdas será investigada e discutida com o emissor.

A Fitch receberá relatórios em base regular sobre o desempenho dos créditos cedidos à operação. Estas informações serão fornecidas pelas partes da transação e analisadas pela equipe da agência, que emitirá relatórios de monitoramento trimestralmente. A transação passará por revisão completa em base anual ou a qualquer momento em que ocorrer um fato relevante relacionado à operação ou à fonte pagadora dos créditos.

Apêndice A: Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras

A Petrobras é uma empresa internacional integrada de petróleo e gás, voltada à exploração, ao desenvolvimento e à produção de hidrocarbonetos; e ao refino, à comercialização, ao transporte e à distribuição de petróleo e de uma vasta gama de produtos: petróleo, derivados de petróleo, petroquímicos e gás liquefeito de petróleo. É, também, uma companhia integrada de energia, com operações em geração, transmissão e distribuição de energia elétrica. Por lei, o governo federal detém a maior parte do capital votante da Petrobras.

A Fitch avalia a Petrobras com o Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)', com Perspectiva Estável. Mais detalhes sobre o perfil creditício da Petrobras estão disponíveis nos *websites*: www.fitchratings.com ou www.fitchratings.com.br

Apêndice B: Petrobras Netherlands - PNBV

A PNBV é subsidiária integral da Petrobras, com sede em Amsterdã, na Holanda. Por se tratar de um importante centro financeiro e de relações internacionais, além da proximidade ao maior porto europeu, em Rotterdam, a presença da Petrobras no país é estratégica.

A PNBV controla diversas atividades internacionais da Petrobras, operando principalmente em atividades de compra, venda, *leasing*, aluguel de materiais e equipamentos nas áreas de energia e petróleo, plataformas de perfuração e produção, navios petroleiros e no afretamento de navios e plataformas à Petrobras.

Apêndice C: Sumário da Transação

RB Capital Companhia de Securitização Brasil/CMBS

Classe/	Rating	Perspectiva	Montante	Reforço de	Taxa de Juros (a.a.)	Frequência de	Vencimento Final	ISIN
2013-77	AAA(exp)sf(bra)	Estável	Apr. 457,68	5,78%	IPCA + taxa a ser definida**	Mensal	Março/26	BRRBRAC

Total Apr. 457,68 ido *
 *O volume total da emissão está sujeito a *bookbuilding*, sendo que o valor mínimo de subscrição e integralização é de 380.000 CRIs, equivalentes na data de emissão a BRL380.000.000**A taxa de juros da emissão será correspondente ao cupom da NTN-B=20 apurado em 16 de julho de 2013, acrescido de, no máximo, 175 pontos-base.

Informações Relevantes

Data de emissão	13 de julho de 2013	Participantes	
País/Ativo	Brasil / CMBS / Locação Atípica & Outros	Locatários	Petróleo Brasileiro S.A. - Petrobras
País/SPE	Brasil		Petrobras Netherlands - PNBV
Estrutura	Pass-Through sem revolução	Proprietária	Companhia Brasileira de Diques - CBD
Analistas	Mirian Abe	Locador	FII Inhaúma
	+55 (11) 4504-2614	Emissor	RB Capital Companhia de Securitização
	Tatiana Giovanelli	Agente Fiduciário /	Pentágono DTVM S.A.
	+55 (11) 4504-2612	Agente de Recebimento	Itaú Unibanco S.A.
		Coordenador Líder	RB Capital DTVM Ltda.

Sumário

Fundamentos dos Ratings

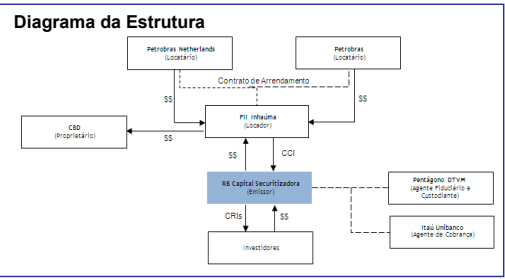
Qualidade de Crédito da Petrobras: A Petrobras (Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(exp)sf(bra)/Perspectiva Estável) é a fonte pagadora dos créditos que lastreiam a emissão.

Risco de Compensação: Há potenciais obrigações trabalhistas relacionadas ao imóvel arrendado. Caso a Petrobras venha a ser cobrada por tais dívidas, deverá ser compensada através da redução dos pagamentos de aluguel, o que poderá prejudicar o pagamento dos CRIs. Este risco, no entanto, é mitigado pela existência de um fundo de reserva, no montante de BRL30 milhões, para fazer frente ao pagamento dos CRIs, caso o fluxo dos aluguéis seja reduzido em razão de compensação devida à Petrobras.

Possibilidade de a Petrobras Rescindir o Arrendamento: Não há multa indenizatória em caso de rescisão antecipada do contrato de arrendamento, mas a Petrobras pode deixar a propriedade apenas sob determinadas condições. Como a materialização de tais condições é improvável e dada a importância do estaleiro para seu plano de negócios, a Fitch considera muito pequena a probabilidade de a Petrobras sair do imóvel antes do prazo acordado.

Casamento de Índices e Taxas: O fluxo de pagamentos de aluguel e o saldo devedor dos CRIs serão corrigidos anualmente pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), em julho, com o índice referente ao mês de junho.

Regime Fiduciário: Os créditos que lastreiam esta emissão serão mantidos sob regime fiduciário e segregados do patrimônio da securitizadora.



A presente publicação não é um relatório de classificação de risco de crédito para os efeitos do artigo 16 da Instrução CVM nº 521/12.

O rating acima foi solicitado pelo, ou em nome do, emissor e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação do rating.

TODOS OS RATINGS DE CRÉDITO DA FITCH ESTÃO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: [HTTP://FITCRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](http://fitchratings.com/understandingcreditratings). AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCRATINGS.COM. OS RATINGS PÚBLICOS, CRITÉRIOS E METODOLOGIAS PUBLICADOS ESTÃO PERMANENTEMENTE DISPONÍVEIS NESTE SITE. O CÓDIGO DE CONDUTA DA FITCH E POLÍTICAS DE CONFIDENCIALIDADE, CONFLITOS DE INTERESSE; SEGURANÇA DE INFORMAÇÃO (FIREWALL) DE AFLIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA".

Copyright © 2011 da Fitch, Inc., Fitch Ratings Ltd. e suas subsidiárias. One State Street Plaza, NY, NY 10004. Telefone:

1-800-753-4824 (para chamadas efetuadas nos Estados Unidos), ou (001212) 908-0500 (chamadas fora dos Estados Unidos). Fax: (212) 480-4435. Proibida a reprodução ou retransmissão, integral ou parcial, exceto quando autorizada. Todos os direitos reservados. Ao atribuir e manter seus ratings, a Fitch conta com informações factuais que recebe de emissores e *underwriters* e de outras fontes que a agência considera confiáveis. A Fitch executa uma pesquisa razoável das informações factuais de que dispõe, de acordo com suas metodologias de rating, e obtém razoável verificação destas informações de fontes independentes, na medida em que estas fontes estejam disponíveis com determinado patamar de segurança, ou em determinada jurisdição. A forma como é conduzida a investigação factual da Fitch e o escopo da verificação de terceiros que a agência obtém poderão variar, dependendo da natureza do título analisado e do seu emissor, das exigências e práticas na jurisdição em que o título analisado é oferecido e vendido e/ou em que o emite esteja localizado, da disponibilidade e natureza da informação pública envolvida, do acesso à administração do emissor e seus consultores, da disponibilidade de verificações pré-existentes de terceiros, como relatórios de auditoria, cartas de procedimentos acordadas, avaliações, relatórios atuariais, relatórios de engenharia, pareceres legais e outros relatórios fornecidos por terceiros, disponibilidade de fontes independentes e competentes de verificação, com respeito ao título em particular, ou na jurisdição do emissor, em especial, e a diversos outros fatores. Os usuários dos ratings da Fitch devem estar cientes de que nem uma investigação factual aprofundada, nem qualquer verificação de terceiros poderá assegurar que todas as informações de que a Fitch dispõe com respeito a um rating serão precisas e completas. Em última instância, o emissor e seus consultores são responsáveis pela precisão das informações fornecidas à Fitch e ao mercado ao disponibilizar documentos e outros relatórios. Ao emitir seus ratings, a Fitch é obrigada a confiar no trabalho de especialistas, incluindo auditores independentes, com respeito às demonstrações financeiras, e advogados, com referência a assuntos legais e tributários. Além disso, os ratings são naturalmente prospectivos e incorporam hipóteses e predições sobre eventos futuros que, por sua natureza, não podem ser confirmados como fatos. Como resultado, apesar de qualquer verificação sobre fatos atuais, os ratings podem ser afetados por condições ou eventos futuros não previstos na ocasião em que um rating foi emitido ou afirmado.

As informações neste relatório são fornecidas "tal como se apresentam", sem que ofereçam qualquer tipo de garantia. Um rating da Fitch constitui opinião sobre o perfil de crédito de um título. Esta opinião se apoia em critérios e metodologias existentes, que são constantemente avaliados e atualizados pela Fitch. Os ratings são, portanto, resultado de um trabalho de equipe na Fitch, e nenhuma classificação é de responsabilidade exclusiva de um indivíduo, ou de um grupo de indivíduos. O rating não cobre o risco de perdas em função de outros riscos que não sejam o de crédito, a menos que tal risco esteja especificamente mencionado. A Fitch não participa da oferta ou venda de qualquer título. Todos os relatórios da Fitch são de autoria compartilhada. Os profissionais identificados em um relatório da Fitch participaram de sua elaboração, mas não são isoladamente responsáveis pelas opiniões expressas no texto. Os nomes são divulgados apenas para fins de contato. Um relatório que contenha um rating atribuído pela Fitch não constitui um prospecto, nem substitui as informações reunidas, verificadas e apresentadas aos investidores pelo emissor e seus agentes com respeito à venda dos títulos. Os ratings podem ser modificados ou retirados a qualquer tempo, por qualquer razão, a critério exclusivo da Fitch. A agência não oferece aconselhamento de investimentos de qualquer espécie. Os ratings não constituem recomendação de compra, venda ou retenção de qualquer título. Os ratings não comentam a correção dos preços de mercado, a adequação de qualquer título a determinado investidor ou a natureza de isenção de impostos ou taxação sobre pagamentos efetuados com respeito a qualquer título. A Fitch recebe honorários de emissores, seguradores, garantidores, outros coobrigados e *underwriters* para avaliar os títulos. Estes honorários geralmente variam entre USD1.000 e USD750.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável) por emissão. Em certos casos, a Fitch analisará todas ou determinado número de emissões efetuadas por um emissor em particular ou seguradas ou garantidas por determinada seguradora ou garantidor, mediante o pagamento de uma única taxa anual. Tais honorários podem variar de USD10.000 a USD1.500.000 (ou o equivalente em moeda local aplicável). A atribuição, publicação ou disseminação de um rating pela Fitch não implicará consentimento da Fitch para a utilização de seu nome como especialista, com respeito a qualquer declaração de registro submetida mediante a legislação referente a títulos em vigor nos Estados Unidos da América, a Lei de Serviços Financeiros e Mercados, de 2000, da Grã-Bretanha ou a legislação referente a títulos de qualquer outra jurisdição, em particular. Devido à relativa eficiência da publicação e distribuição por meios eletrônicos, a pesquisa da Fitch poderá ser disponibilizada para os assinantes eletrônicos até três dias antes do acesso para os assinantes dos impressos.

ANEXO XV

- Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2012, 31.12.2011 e 31.12.2010 e Parecer dos Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

***RB Capital Companhia de
Securitização
(Anteriormente Denominada
RB Capital Securitizadora Residencial S.A.)***

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2012 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Deloitte Touche Tohmatsu
Rua Alexandre Dumas, 1.981
04717-906 - São Paulo - SP
Brasil

Telefone: (11) 5186-1000
Fac-símile: (11) 5181-2911
www.deloitte.com.br

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
RB Capital Companhia de Securitização
(anteriormente denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A.)
São Paulo - SP

Introdução

Examinamos as demonstrações financeiras da RB Capital Companhia de Securitização (anteriormente denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A.) (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado, do resultado abrangente, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

“Deloitte” refere-se à sociedade limitada estabelecida no Reino Unido “Deloitte Touche Tohmatsu Limited” e sua rede de firmas-membro, cada qual constituindo uma pessoa jurídica independente. Acesse www.deloitte.com/about para uma descrição detalhada da estrutura jurídica da Deloitte Touche Tohmatsu Limited e de suas firmas-membro.

© Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RB Capital Companhia de Securitização em 31 de dezembro de 2012, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Outros assuntos

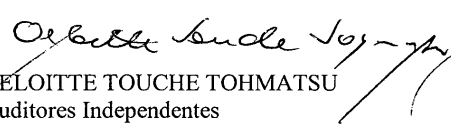
Demonstrações do valor adicionado

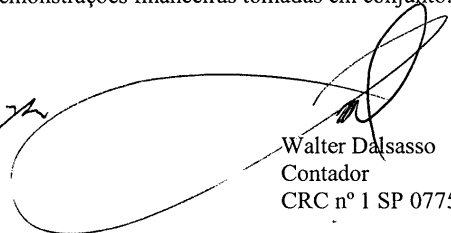
Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (“DVA”), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparada sob a responsabilidade da Administração da Sociedade, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras fiduciárias

Examinamos, também, as demonstrações financeiras fiduciárias mencionadas na nota explicativa nº 25, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2012, preparada sob a responsabilidade da Administração da Sociedade, cuja apresentação é requerida pela Instrução nº 414 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM de 30 de dezembro de 2004 para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRSs que não requerem a apresentação das demonstrações financeiras fiduciárias. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 15 de março de 2013


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

RE CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011

(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	31.12.2012	31.12.2011	PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31.12.2012	31.12.2011
CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	3	13.623	134	Impostos, taxas e contribuições	11	2.571	97
Aplicações financeiras vinculadas	4	233.763	6.597	Contas a pagar		1.021	12
Títulos e valores mobiliários	5	5.174	-	Partes relacionadas	10	-	23
Contas a receber	6	3.576	116	Cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar	12	273.203	6.044
Recebíveis imobiliários	7	40.142	507	Total dos passivos circulantes		276.795	6.176
Impostos a recuperar	8	368	252				
Outros créditos	9	1.785	459	NÃO CIRCULANTES			
Total dos ativos circulantes		298.431	8.065	Partes relacionadas	10	3.011	-
				Provisão para riscos	13	45	-
				Total dos passivos não circulantes		3.056	-
NÃO CIRCULANTES							
Partes relacionadas	10	-	13.694	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Total dos ativos não circulantes		-	13.694	Capital social	14.1	15.483	13.708
				Reservas de lucros		3.097	1.875
				Total do patrimônio líquido		18.580	15.583
TOTAL DOS ATIVOS		298.431	21.759	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		298.431	21.759

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro (prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	31.12.2012	31.12.2011
RECEITA LÍQUIDA	15	9.045	928
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	16	(1.795)	(2.067)
LUCRO BRUTO		<u>7.250</u>	<u>(1.139)</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS, LÍQUIDAS			
Despesas gerais e administrativas	17	(549)	(566)
Despesas tributárias	17	(31)	(82)
Despesas de comercialização	17	(57)	(83)
Outras receitas operacionais, líquidas	17	7	99
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>6.620</u>	<u>(1.771)</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	18	2.236	976
Despesas financeiras	19	<u>(2.493)</u>	<u>(2)</u>
		(257)	974
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>6.363</u>	<u>(797)</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	20	(1.870)	-
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		<u>4.493</u>	<u>(797)</u>
LUCRO (PREJUÍZO) BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	21	<u>0,75</u>	<u>(0,13)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO ABRANGENTE
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO	4.493	(797)
OUTROS RESULTADOS ABRANGENTES	-	-
RESULTADO ABRANGENTE DO EXERCÍCIO	<u>4.493</u>	<u>(797)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total
			Legal	Retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010		13.708	306	4.366	-	18.380
Dividendos pagos		-	-	(2.000)	-	(2.000)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(797)	(797)
Absorção do prejuízo do exercício		-	-	(797)	797	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011		13.708	306	1.569	-	15.583
Aumento de capital	14.1	1.775	(206)	(1.569)	-	-
Lucro líquido do exercício		-	-	-	4.493	4.493
Destinação do lucro líquido do exercício:						
Reserva legal	14.4	-	225	-	(225)	-
Dividendos pagos	14.2	-	-	-	(600)	(600)
Juros sobre o capital próprio	14.3	-	-	-	(896)	(896)
Retenção de lucros	14.4	-	-	2.772	(2.772)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012		15.483	325	2.772	-	18.580

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	4.493	(797)
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício com o caixa líquido líquido aplicado nas atividades operacionais:		
Atualização monetária - partes relacionadas	(672)	-
Despesa com imposto de renda e contribuição social	1.870	-
Atualização monetária de certificados de créditos imobiliários a receber	(1.417)	-
Atualização monetária de cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar	376	-
Provisão (reversão de) para créditos de liquidação duvidosa	179	(223)
Provisão para riscos	45	-
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Aplicações financeiras vinculadas	(227.166)	-
Títulos e valores mobiliários	(5.174)	-
Caixa restrito	-	(4.718)
Contas a receber	(3.639)	(80)
Recebíveis imobiliários a receber	(38.218)	-
Impostos a recuperar	(116)	(9)
Outros créditos	(1.326)	(140)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Impostos, taxas e contribuições	610	1
Contas a pagar	1.009	(82)
Partes relacionadas	2.092	-
Adiantamentos recebidos	-	(28)
Cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar	<u>267.159</u>	<u>3.431</u>
Caixa aplicado nas atividades operacionais	105	(2.645)
Juros pagos	(376)	-
Imposto de renda e contribuição social pagos	<u>(6)</u>	<u>-</u>
Caixa líquido aplicado nas atividades operacionais	<u>(277)</u>	<u>(2.645)</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Recebimento na venda de investimento para parte relacionada	<u>14.366</u>	<u>3.597</u>
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	<u>14.366</u>	<u>3.597</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Dividendos pagos	(600)	(2.276)
Partes relacionadas	-	19
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	<u>(600)</u>	<u>(2.257)</u>
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>13.489</u>	<u>(1.305)</u>
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	134	1.439
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	13.623	134
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	<u>13.489</u>	<u>(1.305)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
RECEITAS		
Receita de serviços	<u>9.527</u>	<u>952</u>
	<u>9.527</u>	<u>952</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo dos serviços prestados	(1.795)	(2.067)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<u>(606)</u>	<u>(649)</u>
	<u>(2.401)</u>	<u>(2.716)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>7.126</u>	<u>(1.764)</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (INCORRIDO)	<u>7.126</u>	<u>(1.764)</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	2.236	976
Outras receitas	<u>7</u>	<u>99</u>
	<u>2.243</u>	<u>1.075</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>9.369</u>	<u>(689)</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
Impostos, taxas e contribuições	2.383	106
Juros e variação monetária	2.493	2
Juros sobre o capital próprio	896	-
Dividendos pagos	600	-
Lucro (prejuízo) retido (incorrido)	<u>2.997</u>	<u>(797)</u>
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	<u>9.369</u>	<u>(689)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E DE 2011
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A RB Capital Securitizadora Residencial S.A., que teve sua razão social alterada para RB Capital Companhia de Securitização (“Sociedade”), conforme aprovação em Assembleia Geral Extraordinária de 15 de junho de 2012, é uma sociedade anônima aberta, com sede na cidade de São Paulo - SP. Sua controladora é o RB Capital Real Estate I - Fundo de Investimento em Participações.

A RB Capital Companhia de Securitização tem como principal atividade a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários.

As demonstrações financeiras fiduciárias estão apresentadas na nota explicativa nº 25. A partir do trimestre findo em 30 de setembro de 2012, a Sociedade apresenta um volume maior de informações sobre as operações de securitização no Informe Trimestral de Securitizadora conforme anexo 32 II da Instrução CVM nº 520. O referido anexo não foi examinado pelos Auditores Independentes.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM. Essas práticas não diferem das normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

As demonstrações financeiras da Sociedade são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras, tais como foram aplicadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2012.

2.2. Bases de apresentação

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes,

considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período, ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando mencionado ao contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.3. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado.

Outros ativos financeiros, contas a receber, certificado de crédito imobiliário e outras contas a receber são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os outros ativos financeiros, contas a receber e outras contas a receber são registrados ao custo amortizado usando o método de “juros efetivos”, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver.

“Impairment” de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam “impairment” podem ser, subsequentemente, avaliados para “impairment” coletivamente. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Sociedade em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até noventa dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento e certificado de depósito bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços, não superando o valor de mercado.

2.5. Aplicações financeiras vinculadas

A Sociedade possui aplicações financeiras em debêntures, lastro de operações compromissadas com remuneração pelo Certificado de Depósito Interbancário - CDI e em Fundo de investimento aberto. As aplicações estão vinculadas a compromissos assumidos nas operações de Certificado de Crédito Imobiliário - CCI, empréstimos e venda de ativos, e os saldos de aplicações financeiras estão demonstrados ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, conforme descrito na nota explicativa nº 4.

2.6. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade

2.6.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.6.2. Instrumentos de capital

Instrumento de capital representa qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após deduzir todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Sociedade são registrados nos resultados obtidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

2.6.3. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “passivos financeiros ao valor justo no resultado” ou “outros passivos financeiros”.

Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecida no resultado inclui eventuais juros pagos ao passivo financeiro.

Outros passivos financeiros (incluindo contas a pagar) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de “juros efetivos”.

2.7. Cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que as cessões estejam em aberto, utilizando-se o método da taxa efetiva de juros.

2.8. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, sendo provável ter de liquidar a obrigação e quando for possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma

obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com tais responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.9. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

2.9.1. Receita de “spread”

O “spread” da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro imobiliário aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma remuneração dos CRI, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no spread realizado. Desta forma, não será observado spread quando as taxas (preços) de compra e venda dos créditos forem os mesmos.

2.9.2. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é registrada em relação ao principal em aberto e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.9.3. Receita de serviços

A receita com a prestação de serviços de administração do patrimônio fiduciário é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

2.10. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes.

Os impostos correntes são baseados no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente ao imposto corrente da Sociedade é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas dos balanços, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

2.11. Lucro (prejuízo) por ação

O lucro (prejuízo) básico por ação é calculado dividindo o lucro (prejuízo) líquido do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição.

O lucro (prejuízo) diluído por ação é calculado considerando o lucro (prejuízo) líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais.

Os valores comparativos devem ser ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois da data do balanço, mas antes da autorização para emissão das demonstrações financeiras, os cálculos por ação das demonstrações financeiras são baseados no novo número de ações.

2.12. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.13. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

A Sociedade não adotou as IFRSs novas e revisadas a seguir, já emitidas e ainda sem aplicação exigida:

- Modificações à IFRS 7 - Divulgações - Transferências de Ativos Financeiros (2): aumentam as exigências de divulgação das transações envolvendo ativos financeiros. Essas alterações pretendem proporcionar maior transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas o transferente continua retendo certo nível de exposição ao ativo. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no exercício.
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (3): introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. O efeito mais significativo decorrente da aplicação da nova norma refere-se à contabilização das variações no valor justo de um passivo financeiro (designado ao valor justo por meio do resultado) atribuíveis a mudanças no risco de crédito daquele passivo. Assim, a variação no valor justo do passivo financeiro atribuível às mudanças no risco de crédito daquele passivo é reconhecida na rubrica “Outros resultados abrangentes”, a menos que o reconhecimento dos efeitos das mudanças no risco de crédito do passivo na respectiva rubrica resulte em ou aumente o descasamento contábil no resultado.

- IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas (2): substitui as partes da IAS 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas que tratam das demonstrações financeiras consolidadas. A SIC 12 - Consolidação - Sociedades de Propósito Específico foi retirada com a emissão da IFRS 10. De acordo com a IFRS 10, existe somente uma base de consolidação, ou seja, o controle. Adicionalmente, a IFRS 10 inclui uma nova definição de controle.
- IFRS 11 - Acordos de Participação (2): substitui a IAS 31 - Participações em “Joint Ventures” e aborda como um acordo de participação em que duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificado.
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (2): é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas e acordos de participação. De modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.
- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (2): apresenta uma fonte única de orientação para as mensurações do valor justo e divulgações acerca das mensurações do valor justo. A norma define valor justo, apresenta uma estrutura de mensuração do valor justo e exige divulgações das mensurações do valor justo.
- Modificações à IAS 1 - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente (1): permitem apresentar o resultado e outro resultado abrangente em uma única demonstração ou em duas demonstrações separadas e consecutivas. No entanto, as modificações à IAS 1 exigem divulgações adicionais na seção de outro resultado abrangente, de forma que os itens de outro resultado abrangente sejam agrupados em duas categorias: (a) itens que não serão reclassificados posteriormente no resultado; e (b) itens que serão de acordo com determinadas condições. O imposto de renda sobre os itens de outro resultado abrangente será destinado da mesma forma.
- IAS 19 (revisada em 2011) - Benefícios a Empregados (2): altera a contabilização dos planos de benefícios definidos e dos benefícios de rescisão.
- IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (2): reflete as modificações da contabilização de participação não controladora (minoritária) e trata principalmente da contabilização de modificações de participações societárias em subsidiárias feitas posteriormente à obtenção do controle, da contabilização de perda de controle de subsidiárias e da alocação de lucro ou prejuízo a participações controladoras e não controladoras em uma subsidiária.
- IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures” (2): as alterações introduzidas à IAS 28 tiveram como objetivo esclarecer que: (a) um investimento em uma associada deve ser tratado como um ativo único para efeitos dos testes de “impairment”, de acordo com a IAS 36 - “Impairment” de Ativos; (b) qualquer perda por “impairment” a ser reconhecida não deverá ser alocada a ativos específicos (especificamente ao ágio); e (c) as reversões de “impairment” são registradas como um ajuste ao valor contábil da associada desde que, e à medida que, o valor recuperável do investimento aumente.

- (1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2012.
- (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
- (3) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

A Administração avaliou as novas normas e, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada do impacto da aplicação dessas normas e, por conseguinte, ainda não quantificou os possíveis efeitos nas demonstrações financeiras.

Em decorrência do compromisso do CPC de manter atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações e modificações feitas pelo IASB, é esperado que essas alterações e modificações sejam editadas pelo CPC até a data de sua aplicação obrigatória.

Até o momento, os seguintes pronunciamentos já foram editados pelo CPC:

CPC 19 (R2)	Negócios em Conjunto (equivalente à IFRS 11)
CPC 33 (R1)	Benefícios a Empregados (equivalente à IAS 19 revisada)
CPC 36 (R3)	Demonstrações Consolidadas (equivalente à IFRS 10)
CPC 45	Divulgação de Participações em Outras Entidades (equivalente à IFRS 12)
CPC 46	Mensuração do Valor Justo (equivalente à IFRS 13)

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo dessa conta no exercício findo em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Bancos	8.626	134
Aplicações financeiras-		
Itaú - Aplicação Compromissada (a)	<u>4.997</u>	<u>-</u>
	<u>13.623</u>	<u>134</u>

- (a) Aplicação financeira com conversibilidade imediata em caixa. A referida aplicação financeira possui remuneração próxima a 80% do CDI.

4. APLICAÇÕES FINANCEIRAS VINCULADAS

Em 31 de dezembro de 2012, o montante de R\$233.763 (R\$6.597 em 31 de dezembro de 2011) refere-se ao caixa restrito e as aplicações financeiras vinculadas aos certificados de crédito imobiliários mencionados na nota explicativa nº 12, dessa forma sua utilização está condicionada ao pagamento dos mesmos.

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Bancos	14.702	6.597
Aplicações financeiras:		
Itaú - Aplicação Compromissada (a)	4.855	-
RB Capital II FIRF Crédito Privado (b)	<u>214.206</u>	<u>-</u>
	<u>233.763</u>	<u>6.597</u>

(a) Aplicação financeira com conversibilidade imediata em caixa. A referida aplicação financeira possui remuneração próxima a 80% do CDI.

(b) Fundo de investimento aberto, administrado pela BNY Mellon. Sua carteira de ativo é composta, principalmente, por cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e aplicações em debêntures, lastro de operações compromissadas, com liquidez diária e com insignificante risco de mudança de valor. Vide nota explicativa nº 10.(a).

5. TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

	<u>31.12.2012</u>
Debêntures Florida (*)	<u>5.174</u>

(*) Representa 105 debêntures emitidas pela Florida Center Franchising S.A., adquiridas por meio do Instrumento particular de dação em pagamento e quitação de dívida com a RB Capital Holding S.A. em 28 de dezembro de 2012, remuneração de CDI acrescido de 2%, conforme mencionado na nota explicativa nº 10.(b).

6. CONTAS A RECEBER

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Contas a receber	3.893	259
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(322)	(143)
Outras contas a receber	<u>5</u>	<u>-</u>
	<u>3.576</u>	<u>116</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Vencidas:		
Até 30 dias	-	13
31 a 60 dias	801	13
61 a 90 dias	70	13
91 a 180 dias	15	53
Acima de 180 dias	<u>322</u>	<u>143</u>
	1.208	235
A vencer	<u>2.685</u>	<u>24</u>
	<u>3.893</u>	<u>259</u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando a análise individual dos valores a receber. Não há garantia para os recebíveis.

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Saldo no início do exercício	143	366
Adições	179	-
Reversões	<u>-</u>	<u>(223)</u>
Saldo no fim do exercício	<u>322</u>	<u>143</u>

7. RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

A composição dos recebíveis imobiliários a receber é como segue:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
CCI lastro do CRI 78(a)	4.660	-
CCI lastro do CRI 80(a)	30.663	-
CCI lastro do CRI 81(a)	4.661	-
Cédula de crédito imobiliário (b)	<u>158</u>	<u>507</u>
	<u>40.142</u>	<u>507</u>

(a) Representa os recebíveis imobiliários adquiridos durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 que serão objeto de securitização com a emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI.

(b) Representa os recebíveis imobiliários adquiridos durante os exercícios findo em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 que são objeto de repasse ao detentor do recebível imobiliário.

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Imposto de renda e contribuição social a recuperar	163	46
Imposto de renda retido na fonte	163	206
PIS e COFINS a recuperar	<u>42</u>	<u>-</u>
	<u>368</u>	<u>252</u>

9. OUTROS CRÉDITOS

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Reembolso de despesas	<u>1.785</u>	<u>459</u>

Referem-se a despesas incorridas pela RB Capital Companhia de Securitização para emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários - "CRI", que serão reembolsadas pelo emissor do lastro do CRI. Tais despesas concentram-se em pagamentos para agentes fiduciários, custódia, taxas e emolumentos.

10. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 são:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ativo circulante-		
RB Capital II FIRF Crédito Privado (a)	<u>214.206</u>	<u>-</u>
Ativo não circulante-		
RB Capital Holding S.A. (b)	<u>-</u>	<u>13.694</u>
Passivos circulantes:		
RB Capital Securitizadora S.A.	-	22
RB Capital Holding S.A.	<u>-</u>	<u>1</u>
	<u>-</u>	<u>23</u>
Passivos não circulantes:		
RB Capital Real Estate FIP (c)	896	-
RB Capital Holding S.A. (d)	<u>2.115</u>	<u>-</u>
	<u>3.011</u>	<u>-</u>
Resultado:		
Custo - RB Capital Holding S.A. (d)	(2.115)	-
Receita financeira - RB Capital Holding S.A. (b)	<u>672</u>	<u>890</u>
	<u>(1.443)</u>	<u>890</u>

- (a) Representam aplicações financeiras vinculadas, nos valores de R\$214.206, no referido Fundo, vide nota explicativa nº 4, cuja carteira em 31 de dezembro de 2012 possui aproximadamente R\$84.256 de títulos pertencentes a sociedades e partes relacionadas, cujos lastros estão vinculados a riscos de crédito de terceiros.
- (b) Representa o saldo remanescente da venda efetuada pela Sociedade do controle acionário da RB Capital Realty S.A. para RB Capital Holding S.A. ocorrido em dezembro de 2008. O valor é atualizado por juros de 6% e possui vencimento em dezembro de 2013, prorrogável por mais doze meses. Conforme Instrumento Particular de Cessão de Créditos firmado em 6 de agosto de 2012, a Sociedade vendeu para a RB Capital Securitizadora S.A. o crédito parcial da dívida que a mesma possuía a receber da RB Capital Holding S.A., no montante de R\$6.000. Em 28 de dezembro de 2012 a RB Capital Holding S.A. quitou a dívida com o pagamento de R\$2.663 em dinheiro e com dação em pagamento de 93 debêntures emitidas pela Florida Center Franchising S.A.
- (c) Em 31 de dezembro de 2012, a Sociedade declarou juros sobre capital próprio a pagar no montante de R\$896 para o RB Capital Real Estate FIP, controlador da Sociedade.

- (d) Conforme “Instrumento particular de compromisso de subscrição de CRI”, a RB Capital Holding S.A. se comprometeu a adquirir as novas CCI, bem como de subscrever os CRI 78 e 80, caso os mesmos não sejam 100% vendidos a investidores. Para tal, a Sociedade pagará o valor líquido de 2% do preço de recompra do CRI, de R\$991 e R\$1.124 respectivamente, a RB Capital Holding S.A.

11. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Imposto de renda pessoa jurídica - IRPJ	1.368	-
Imposto de renda retido na fonte - IRRF	127	-
Contribuição social sobre o lucro líquido - CSLL	536	46
PIS e Cofins	490	36
Outros impostos	<u>50</u>	<u>15</u>
	<u>2.571</u>	<u>97</u>

12. CESSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS A PAGAR

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Cessão de Certificados Créditos Imobiliários - CCIs:		
CCI Vitória Caxias (a)	470	2.784
CCI Solar dos Franceses (a)	395	1.434
CCI São Caetano (a)	329	936
CCI Scopel (a)	262	232
CCI Goldzstein (a)	52	111
CCI Cordoba (a)	667	108
CCI Unilever - CRI 71(b)	47.806	-
CCI Anhanguera - CRI 81(b)	24.461	-
CCI Synthesis - CRI 69 (b)	84.291	-
CCI Airport Town - CRI 78 (b)	8.143	-
CCI Suzano - CRI 80 (b)	42.550	-
CCI Comil - CRI 82 (b)	63.149	-
Outros CCI (a)	<u>628</u>	<u>439</u>
	<u>273.203</u>	<u>6.044</u>

- (a) As CCI - Cédulas de Crédito Imobiliário são títulos representativos de créditos imobiliários, que, por terem sido vendidos no mercado secundário, geraram junto a Sociedade a obrigação de repasse dos fluxos recebidos aos atuais detentores das CCIs.
- (b) Representa a aquisição de recebíveis imobiliários, com atualização monetária entre 97% e 98% da variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com vencimento em até 180 dias. Os títulos imobiliários possuem alienação fiduciária em garantia, sem coobrigação da Sociedade e são atualizados por juros e atualização monetária.

13. PROVISÃO PARA RISCOS

A Sociedade é parte em processos judiciais de natureza cível, decorrentes do curso normal de suas atividades.

Em 28 de setembro de 2012, a Sociedade recebeu autuação de natureza cível relativa à ação de indenização por danos materiais e danos morais, no montante aproximado de R\$90, a qual se encontra em fase de contestação por seus assessores jurídicos. A Sociedade constituiu provisão para riscos uma vez que na opinião dos seus assessores jurídicos a probabilidade de perda foi considerada como provável para o montante de R\$45, como possível para o montante de R\$33 e como remota para o montante de R\$12.

A composição da provisão para riscos está sumarizada a seguir:

<u>Natureza</u>	<u>31.12.2012</u>
Cível	<u>45</u>

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Capital social

O capital social está dividido em 5.996.865 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$15.483, totalmente integralizado.

Em 26 de abril de 2012, os acionistas aprovaram o aumento de capital da Sociedade no valor de R\$1.775 mediante capitalização do saldo de lucros acumulados no valor de R\$1.569 e do saldo da reserva legal no valor de R\$206 sem emissão de novas ações. O capital social passou de R\$13.708 para R\$15.483.

A Sociedade está autorizada a aumentar seu capital social, por deliberação do Conselho de Administração, até o limite de R\$20.000, mediante a emissão de ações ordinárias e/ou preferenciais, todas nominativas e sem valor nominal.

14.2. Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 28 de dezembro de 2012, a Sociedade pagou dividendos, no montante de R\$600, referente a lucros apurados no balanço patrimonial levantado em 30 de novembro de 2012. Os referidos dividendos foram pagos na data mencionada.

14.3. Juros sobre o capital próprio

Em 31 de dezembro de 2012, a Sociedade declarou juros sobre capital próprio a pagar no montante de R\$896 para o RB Capital Real Estate FIP, controlador da Sociedade.

14.4. Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012 é a seguinte:

	<u>31.12.2012</u>
Lucro líquido do exercício de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil	4.493
Reserva legal - 5%	<u>(225)</u>
	4.268
Dividendos pagos	(600)
Juros sobre o capital próprio	(896)
Retenção de lucros	<u>(2.772)</u>
	<u>-</u>

A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade, com base em orçamento de capital aprovado em Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 30 de abril de 2013.

15. RECEITA LÍQUIDA

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Receita de serviços	9.527	952
Impostos sobre serviços	<u>(482)</u>	<u>(24)</u>
	<u>9.045</u>	<u>928</u>

16. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Custo com comissões	(199)	-
Custo com agentes fiduciários	(175)	(264)
Custo de controle de recebíveis	(519)	(294)
Custo com custódia e emissão	(167)	(280)
Custos decorrentes de perdas na liquidação de títulos	(670)	(1.040)
Outros custos	<u>(65)</u>	<u>(189)</u>
	<u>(1.795)</u>	<u>(2.067)</u>

17. DESPESAS POR NATUREZA, LÍQUIDAS

A Sociedade optou por apresentar a demonstração do resultado por natureza. Conforme requerido pelo CPC, o detalhamento das principais despesas operacionais por natureza está apresentado a seguir:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Serviços de terceiros	(185)	(107)
Despesas com informática e telecomunicações	(38)	(44)
Despesas com cartórios	(43)	(33)
Provisão para riscos	(45)	-
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(179)	223
Multas	(30)	(69)
Despesas com taxas e contribuições	(55)	(122)
Despesas com anúncios e publicações	(62)	(83)
Baixa de valores a receber	-	(487)
Recuperação de despesas	-	90
Outras despesas	<u>7</u>	<u>-</u>
	<u>(630)</u>	<u>(632)</u>
Classificadas como:		
Despesas administrativas	(549)	(566)
Despesas de comercialização	(57)	(83)
Despesas tributárias	(31)	(82)
Outras receitas operacionais, líquidas	<u>7</u>	<u>99</u>
	<u>(630)</u>	<u>(632)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Juros ativos contas a receber RB Capital Holding (a)	672	953
Juros ativos operações (b)	1.417	-
Rendimentos de aplicações financeiras	147	5
Outras receitas	<u>-</u>	<u>18</u>
	<u>2.236</u>	<u>976</u>

(a) Representado pela receita com atualização monetária de 6% ao ano do valor que a Sociedade tem a receber pela venda do controle acionário da RB Capital Realty S.A. para a RB Capital Holding S.A., conforme nota explicativa nº 10.(b). O saldo foi quitado em 28 de dezembro de 2012.

(b) Referem-se à atualização dos recebíveis imobiliários a receber, conforme mencionado na nota explicativa nº 7.

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Juros passivos	(376)	-
Compromisso de subscrição (a)	(2.115)	-
Outras despesas	<u>(2)</u>	<u>(2)</u>
	<u>(2.493)</u>	<u>(2)</u>

- (a) Conforme “Instrumento particular de compromisso de subscrição de CRI”, a coligada RB Capital Holding S.A. se comprometeu a adquirir as novas CCI, bem como de subscrever os CRI 78 e 80, caso os mesmos não sejam 100% vendidos a investidores. Para tal, a Sociedade pagará o valor líquido de 2% do preço de recompra do CRI, de R\$991 e R\$1.124 respectivamente, a RB Capital Holding S.A.

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

20.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - correntes

	<u>31.12.2012</u>
Despesas correntes:	
CSLL	501
IRPJ	<u>1.369</u>
	<u>1.870</u>

20.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e da contribuição social	<u>6.363</u>	<u>(797)</u>
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente	(2.163)	271
Juros sobre o capital próprio	305	-
Outras adições e exclusões permanentes	(307)	76
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	271	(347)
Benefício adicional do IRPJ 10%	<u>24</u>	<u>-</u>
Despesa de imposto de renda e contribuição social registrada no exercício	<u>(1.870)</u>	<u>-</u>

21. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

Lucro (Prejuízo) básico e diluído por ação

O lucro (prejuízo) e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro (prejuízo) básico e diluído por ação são conforme segue:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Lucro (prejuízo) do exercício	4.493	(797)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (em milhares)	<u>5.997</u>	<u>5.997</u>
Lucro (prejuízo) básico por ação (centavos por ação)	<u>0,75</u>	<u>(0,13)</u>

A Sociedade não possui nenhum efeito dilutivo ou antidilutivo para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011 e por isso não calculou o lucro diluído por ação.

22. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

No exercício findo em 31 de dezembro de 2012, as transações que não envolveram caixa são demonstradas conforme segue:

	<u>31.12.2012</u>
Aumento do capital social mediante capitalização do saldo de lucros acumulados no valor de R\$1.569 e do saldo da reserva legal no valor de R\$206.	1.775
Contas a pagar ao RB Capital Real Estate FIP pela declaração de juros sobre capital próprio	896
Dividendos mínimos obrigatórios a pagar	171

23. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

<u>Natureza</u>	<u>Classificação</u>	<u>31.12.12</u>		<u>31.12.11</u>	
		<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>	<u>Contábil</u>	<u>Valor justo</u>
Ativo:					
Caixa e equivalentes de caixa	Empréstimos e recebíveis	13.623	13.623	134	134
Aplicações financeiras vinculadas	Empréstimos e recebíveis	233.763	233.763	6.597	6.597
Títulos e valores mobiliários	Empréstimos e recebíveis	5.174	5.174	-	-
Contas a receber	Empréstimos e recebíveis	3.576	3.576	116	116
Recebíveis imobiliários	Empréstimos e recebíveis	40.142	40.142	507	507
Outros créditos	Empréstimos e recebíveis	<u>1.785</u>	<u>1.785</u>	<u>459</u>	<u>459</u>
		<u>298.063</u>	<u>298.063</u>	<u>7.813</u>	<u>7.813</u>
Passivo:					
Contas a pagar	Outros passivos financeiros ao custo amortizado	1.021	1.021	12	12
Cessão de crédito imobiliário a pagar	Outros passivos financeiros ao custo amortizado	<u>273.203</u>	<u>273.203</u>	<u>6.044</u>	<u>6.044</u>
		<u>274.224</u>	<u>274.224</u>	<u>6.056</u>	<u>6.056</u>

23.1. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Os valores de mercado dos saldos mantidos em conta corrente são consistentes com os saldos contábeis.

Contas a receber, outros créditos e outras contas a pagar

Na opinião da Administração da Sociedade, os saldos contábeis de contas a receber, outros créditos e outras contas a pagar aproximam-se do valor justo.

23.2. Considerações gerais

A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

As aplicações financeiras são substancialmente realizadas com base nas taxas de remuneração efetivamente negociadas.

23.3. Gestão de risco de capital

A Sociedade administra seu capital para continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

23.4. Principais práticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais práticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 2 a estas demonstrações financeiras.

23.5. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Sociedade a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

23.6. Gestão de risco de moeda estrangeira

A Sociedade não está exposta a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais.

23.7. Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do IPCA. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 de 2011, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Sociedade.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

23.8. Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações da Sociedade dependem de sua capacidade de negociação de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI e Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI. Com o intuito de mitigar tais fatores de risco, a Sociedade, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível, assim, que a Sociedade se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.

23.9. Gestão do risco de liquidez

A Sociedade gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, através do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabelas do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos de cessão de certificados de crédito imobiliário da Sociedade e os prazos de amortização contratuais. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Sociedade deve quitar as respectivas obrigações.

	31.12.2012					Total
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 3 meses	De 3 a 6 meses	De 6 a 9 meses	De 9 meses a 1 ano	
Cessão de crédito imobiliário a pagar	<u>10,85%</u>	<u>135.921</u>	<u>64.625</u>	<u>31.850</u>	<u>45.807</u>	<u>278.203</u>

23.10. Risco de crédito

O risco de crédito da Sociedade pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa e de contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e outras contas a receber é definida sempre que uma perda for detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada.

23.11. Risco de concentração

A Sociedade mantém contas correntes bancárias e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras com alto “rating” de crédito, avaliado por agências internacionais de classificação de riscos e aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

23.12. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade contabilizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2012 possuem valores compatíveis com os praticados pelo mercado nessas datas. Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que administramos fundos de investimentos onde parte dos recursos da Sociedade são aplicados.

A Sociedade não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Sociedade baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas a seguir não indicam necessariamente que os valores sejam aqueles realizados no mercado atual.

23.13. Derivativos

A Sociedade não contratou instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

23.14. Análise de sensibilidade

A Sociedade desenvolveu uma análise de sensibilidade, conforme determinado pela Instrução CVM nº 475/08, que requer que sejam apresentados mais dois cenários com deterioração de 25% e 50% da variável de risco considerado. Esses cenários poderão gerar impactos nos resultados e/ou nos fluxos de caixa futuros da Sociedade, conforme descrito a seguir:

- Cenário base: manutenção nos níveis de juros nos mesmos níveis observados em 31 de dezembro de 2012.
- Cenário adverso: deterioração de 25% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2012.
- Cenário remoto: deterioração de 50% no fator de risco principal do instrumento financeiro em relação ao nível verificado em 31 de dezembro de 2012.

Premissas

A Sociedade entende que está exposta principalmente ao risco de variação do CDI, que é base para atualização da aplicação financeira classificada no caixa e equivalentes de caixa. Nesse sentido, a seguir estão demonstrados os índices e as taxas utilizados nos cálculos de análise de sensibilidade:

<u>Premissas</u>	<u>Cenário -base</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Deterioração da taxa do CDI- Aplicações financeiras	8,09%	6,07%	4,05%

Análise da Administração

<u>Fator de risco</u>	<u>Instrumento financeiro</u>	<u>Risco</u>	<u>Cenário- - base (*)</u>	<u>Cenário adverso</u>	<u>Cenário remoto</u>
Ativo financeiro- Aplicações financeiras	Taxa de juros	Redução da taxa do CDI	404	303	202

A Sociedade não apresentou a análise de sensibilidade para os outros ativos e passivos financeiros, pois não há risco de variação de taxa de juros que possa impactar o resultado e/ou fluxo de caixa da Sociedade.

24. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Os administradores da Sociedade atuam em determinadas frentes de negócios do Grupo RB Capital, tais como originação, estruturação e securitização, sendo remunerados de acordo com a dedicação a cada atividade desempenhada.

Pela dedicação aos serviços de securitização (representadas pela RB Capital Securitizadora e RB Capital Companhia de Securitização), o Grupo RB Capital remunerou os administradores da Sociedade em 2012, entre fixo e variável, o montante de R\$1.594 (R\$616 em 2011).

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011, a RB Capital Companhia de Securitização não pagou honorários a seus administradores.

25. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FIDUCIÁRIAS INFORMAÇÃO SUPLEMENTAR CONFORME INSTRUÇÃO CVM Nº 414/04

Os saldos fiduciários que representam as operações intermediadas pela Sociedade foram segregados de suas respectivas demonstrações financeiras. As tabelas a seguir demonstram o saldo contábil das operações fiduciárias para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011:

25.1. Balanço fiduciário

	<u>Referência</u>	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	25.2	47.749	5.895
Contas a receber	25.3	536.645	215.327
Ativo não circulante-			
Contas a receber	25.3	<u>3.734.005</u>	<u>286.506</u>
Total do ativo		<u>4.318.399</u>	<u>507.728</u>
Passivo circulante-			
Contas a pagar	25.4	581.551	221.222
Passivo não circulante-			
Contas a pagar	25.4	<u>3.736.848</u>	<u>286.506</u>
Total do passivo		<u>4.318.399</u>	<u>507.728</u>

25.2. Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações financeiras fiduciárias estão representadas principalmente por CDBs e possuem remuneração compatível com as taxas de mercado. As aplicações apresentam liquidez a curto prazo e são compostas conforme segue:

	<u>31.12.2012</u>	<u>31.12.2011</u>
Bancos	43.728	2.185
Aplicações financeiras:		
CDBs	1.144	1.040
RB Capital II FIRF crédito privado (*)	<u>2.877</u>	<u>2.670</u>
	<u>47.749</u>	<u>5.895</u>

(*) Fundo de investimento aberto, administrado pela BNY Mellon. Sua carteira de ativo é composta, principalmente, por cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e aplicações em debêntures, lastro de operações compromissadas, com liquidez diária e com insignificante risco de mudança de valor.

25.3. Contas a receber

Referem-se a operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com as Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04, as quais dispõem, respectivamente, sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRI e as Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI (em conjunto "Títulos Imobiliários").

Foi instituído o regime fiduciário para os recebíveis nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 e artigo 23 da Lei nº 10.931/04, os quais passaram a constituir patrimônio separado com o propósito exclusivo de lastrearem os referidos títulos imobiliários, não se confundindo, portanto, com o patrimônio da Sociedade.

Os títulos imobiliários são emitidos sem garantia flutuante, na maioria das vezes com alienação fiduciária em garantia, em todos os casos com coobrigação da cedente dos recebíveis e taxa de juros e atualização monetária.

Referência	Circulante		Não circulante	
	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2012	31.12.2011
CRI 009	98.141	84.566	-	-
CRI 017	63.748	27.906	-	-
CRI 028	-	1.100	-	-
CRI 031	60.236	55.942	106.757	143.009
CRI 044	16.453	15.293	41.419	49.213
CRI 046	-	210	-	-
CRI 052	69	470	194	1.448
CRI 053	2.342	2.216	10.203	10.791
CRI 055	4.647	4.400	12.896	15.238
CRI 056	5.138	4.779	-	4.415
CRI 057-058-059	2.780	2.709	6.485	8.824
CRI 060	-	1.222	5.533	7.297
CRI 062	-	-	31.909	29.625
CRI 063-064	1.044	2.834	2.183	3.874
CRI 065	3.053	1.997	6.361	8.028
CRI 066	4.234	4.988	2.123	4.744
CRI 067	-	4.695	-	-
CRI 069	-	-	391.759	-
CRI 071	-	-	94.208	-
CRI 072-073	-	-	506.794	-
CRI 074	33.473	-	211.392	-
CRI 075-076	235.680	-	2.181.202	-
CRI 078	5.096	-	30.712	-
CRI 080	-	-	23.251	-
CRI 081	511	-	5.264	-
CRI 082	-	-	63.360	-
	<u>536.645</u>	<u>215.327</u>	<u>3.734.005</u>	<u>286.506</u>

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	31.12.2012	31.12.2011
2013	418.854	14.412
2014	409.832	93.608
2015	367.186	78.974
2016	338.613	29.657
2017	305.105	15.050
2018	283.672	12.916
2019	245.540	12.034
2020	213.705	101
2021	183.448	75
2022	170.299	52
2023	156.433	2
2027	<u>641.318</u>	<u>29.625</u>
	<u>3.734.005</u>	<u>286.506</u>

25.4. Contas a pagar

Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRI.

25.5. Informações complementares sobre a emissão de CRI

Conforme previsto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os seguintes dados relativos a:

- Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI.
- Atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI emitidos a que se refere o parágrafo 7º do artigo 7º da referida Instrução, se for o caso.
- Balanço patrimonial sintético por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

25.5.1. Aquisições do exercício

<u>Série CRI</u>	<u>Data</u>	<u>Valor da aquisição</u>
69ª	15/10/2012	386.437
71ª	06/08/2012	92.353
72ª	01/11/2012	275.400
73ª	01/11/2012	224.700
74ª	13/09/2012	245.885
75ª	21/09/2012	2.190.918
76ª	21/09/2012	322.181
78ª	19/11/2012	49.572
80ª	19/12/2012	56.200
81ª	19/12/2012	44.808
82ª	19/11/2012	63.008

25.5.2. Retrocessões

Não ocorreram retrocessões nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e de 2011.

25.5.3. Pagamentos

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

25.5.4. Inadimplência

Houve inadimplência de créditos imobiliários vinculados à 9ª e à 17ª Séries de CRI, as quais tiveram seu vencimento antecipado declarado por meio de Assembleias dos titulares dos CRI de cada uma das Séries, realizadas em 17 de março de 2009, e nos termos dos documentos que suportam cada operação e da legislação em vigor. As garantias vinculadas a cada uma das Séries encontram-se atualmente em processo de excussão por via judicial.

<u>CRI</u>	<u>9ª Série da 1ª Emissão</u>
Parcela em atraso	De 23/09/08 a 23/02/09
Valor em atraso	2.903
Data de vencimento antecipado	17/03/09
Valor total inadimplente	66.579

<u>CRI</u>	<u>17ª Série da 1ª Emissão</u>
Parcela em atraso	De 28/10/08 a 28/02/09
Valor em atraso	1.284
Data de vencimento antecipado	17/03/09
Valor total inadimplente	44.957

25.5.5. "Rating"

A Sociedade possui apenas uma série de CRI que conta com atualização trimestral de "rating", nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04, cujas informações estão a seguir:

<u>CRI</u>	<u>Agência de "rating"</u>	<u>"Rating"</u>
31ª Série	Moody's	AAA (bra)
31ª Série	Fitch	AAA (bra)

26. OPERAÇÕES POR SEGMENTO

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento, que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Sociedade opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

27. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 15 de março de 2013.

***RB Capital Securitizadora
Residencial S.A.***

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2011 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
RB Capital Securitizadora Residencial S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2011 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e das divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados às circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. em 31 de dezembro de 2011, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e as Normas Internacionais de Relatório Financeiro (IFRSs), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

Outros assuntos

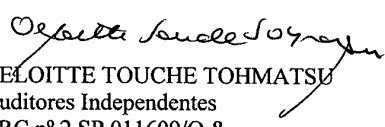
Demonstração do valor adicionado

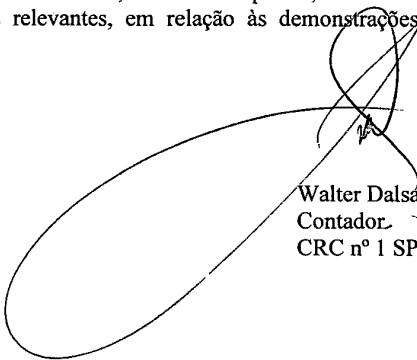
Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (“DVA”), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, preparada sob a responsabilidade da Administração da Sociedade, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRSs, que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, está adequadamente apresentada, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras fiduciárias

Examinamos, também, as demonstrações financeiras fiduciárias mencionadas na nota explicativa nº 21, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2011, cuja apresentação é requerida pela Instrução nº 414 da Comissão de Valores Mobiliários - CVM de 30 de dezembro de 2004 para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação das demonstrações financeiras fiduciárias. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

São Paulo, 23 de março de 2012


DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8


Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010

(Em milhares de reais - R\$)

<u>ATIVOS</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO</u>	<u>Nota explicativa</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
CIRCULANTES				CIRCULANTES			
Caixa e equivalentes de caixa	3	134	1.439	Impostos, taxas e contribuições	9	97	96
Caixa restrito - Instituições financeiras	4	6.597	1.879	Contas a pagar		12	94
Contas a receber	5	623	370	Adiantamentos recebidos		-	28
Impostos a recuperar	6	252	243	Partes relacionadas	8	23	4
Outros créditos	7	459	319	Cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar	10	6.044	2.613
Total dos ativos circulantes		<u>8.065</u>	<u>4.200</u>	Total dos passivos circulantes		<u>6.176</u>	<u>2.835</u>
NÃO CIRCULANTES				NÃO CIRCULANTES			
Partes relacionadas	8	13.694	17.291	Dividendos a pagar	11.3	-	276
Total dos ativos não circulantes		<u>13.694</u>	<u>17.291</u>	Total dos passivos não circulantes		<u>-</u>	<u>276</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>21.759</u>	<u>21.491</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	11.1	13.708	13.708
				Reservas de lucros		1.875	4.672
				Total do patrimônio líquido		<u>15.583</u>	<u>18.380</u>
				TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>21.759</u>	<u>21.491</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010
(Em milhares de reais - R\$, exceto o (prejuízo) lucro por ação)

	Nota explicativa	31.12.2011	31.12.2010
RECEITA LÍQUIDA	12	928	2.066
CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS	13	(2.067)	(1.101)
LUCRO BRUTO		(1.139)	965
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	14	(566)	(211)
Despesas tributárias	14	(82)	(115)
Despesas de comercialização	14	(83)	(317)
Outras receitas operacionais, líquidas	14	99	104
LUCRO (PREJUÍZO) OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		(1.771)	426
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	15	976	1.336
Despesas financeiras	16	(2)	(144)
		974	1.192
(PREJUÍZO) LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		(797)	1.618
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	17	-	(168)
(PREJUÍZO) LUCRO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		(797)	1.450
(PREJUÍZO) LUCRO BÁSICO E DILUÍDO POR AÇÃO - R\$	18 e 2.11	(0,13)	0,24

A Sociedade não possui itens de resultado abrangente nos exercícios corrente e anterior.

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros		Prejuízos acumulados	Total
			Legal	Retenção de lucros		
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009		13.708	248	3.536	(286)	17.206
Lucro líquido do exercício		-	-	-	1.450	1.450
Destinação do lucro líquido do exercício:						
Reserva legal		-	58	-	(58)	-
Dividendos propostos		-	-	-	(276)	(276)
Retenção de lucros		-	-	830	(830)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010		13.708	306	4.366	-	18.380
Dividendos pagos	11.2	-	-	(2.000)	-	(2.000)
Prejuízo do exercício		-	-	-	(797)	(797)
Absorção do prejuízo do exercício	11.3	-	-	(797)	797	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011		13.708	306	1.569	-	15.583

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido (prejuízo) do exercício	(797)	1.450
Ajustes para reconciliar o lucro líquido (prejuízo) do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Despesa com imposto de renda e contribuição social	-	168
(Reversão de) provisão para créditos de liquidação duvidosa	(223)	138
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Caixa restrito	(4.718)	(1.879)
Contas a receber	(80)	(230)
Impostos a recuperar	(9)	(23)
Outros créditos	(140)	500
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Impostos, taxas e contribuições	1	(1.663)
Contas a pagar	(82)	2
Adiantamentos recebidos	(28)	(35)
Outras contas a pagar	3.431	2.129
Caixa (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(2.645)	557
Imposto de renda e contribuição social pagos	-	(128)
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(2.645)	429
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Partes relacionadas	3.597	526
Caixa líquido gerado pelas atividades de investimento	3.597	526
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Dividendos pagos	(2.276)	(1.160)
Partes relacionadas	19	(1.647)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(2.257)	(2.807)
REDUÇÃO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.305)	(1.852)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	1.439	3.291
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	134	1.439
REDUÇÃO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA	(1.305)	(1.852)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
RECEITAS		
Receita de serviços	<u>952</u>	<u>2.164</u>
	<u>952</u>	<u>2.164</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo dos serviços prestados	(2.067)	(1.101)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<u>(649)</u>	<u>(844)</u>
	<u>(2.716)</u>	<u>(1.945)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>(1.764)</u>	<u>219</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (INCORRIDO)	<u>(1.764)</u>	<u>219</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	976	1.336
Outras receitas	<u>99</u>	<u>104</u>
	<u>1.075</u>	<u>1.440</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>(689)</u>	<u>1.659</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
Impostos, taxas e contribuições	106	409
Juros e variação monetária	2	144
Dividendos	-	276
Lucros retidos, após a compensação de prejuízos acumulados	-	830
Prejuízo do exercício	<u>(797)</u>	<u>-</u>
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	<u>(689)</u>	<u>1.659</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010
(Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A RB Capital Securitizadora Residencial S.A. (“Sociedade”) é uma sociedade anônima aberta, com sede na cidade de São Paulo - SP. Sua controladora é o RB Capital Real Estate I - Fundo de Investimento em Participações. A RB Capital Securitizadora Residencial S.A. tem como principal atividade a aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários, conforme mencionado na nota explicativa nº 21.

Em 30 de junho de 2011, foi aprovada a venda da RB Securitizadora Residencial S.A. para o RB Capital Real Estate I - Fundo de Investimento em Participações pelo valor de R\$15.426, que reflete o valor patrimonial apurado no Balanço da Securitizadora levantado nesta data.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM. Essas práticas não diferem das normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

As demonstrações financeiras da Sociedade são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

As práticas contábeis descritas em detalhes a seguir têm sido aplicadas de maneira consistente a todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras, tais como foram aplicadas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

2.2. Bases de apresentação

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos, passivos e outras transações. Para efetuar essas estimativas, a Administração utilizou as melhores informações disponíveis na data da preparação das demonstrações financeiras, bem como a experiência de eventos passados e/ou correntes, considerando ainda pressupostos relativos a eventos futuros. As estimativas e premissas correspondentes são revisadas continuamente. As revisões feitas às estimativas contábeis são reconhecidas somente no período em que a estimativa é revisada se a revisão afetar apenas esse período, ou no período da revisão e em períodos posteriores se a revisão afetar tanto o período presente como períodos futuros.

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto quando mencionado ao contrário, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

2.3. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e empréstimos e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado.

Outros ativos financeiros, contas a receber, certificado de crédito imobiliário e outras contas a receber são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os outros ativos financeiros, contas a receber e outras contas a receber são registrados ao custo amortizado usando o método de “juros efetivos”, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver.

“Impairment” de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam “impairment” podem ser, subsequentemente, avaliados para “impairment” coletivamente. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Sociedade em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com prazo para resgate de até 90 dias da data da aplicação, principalmente cotas de fundo de investimento e certificado de depósito bancário - CDB. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos balanços, não superando o valor de mercado.

2.5. Caixa restrito - instituições financeiras

A Sociedade possui caixa restrito em conta corrente de bancos de primeira linha. O caixa está vinculado a compromissos assumidos nas operações de Certificado de Créditos Imobiliários - CCI, conforme descrito na nota explicativa nº 4.

2.6. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade

2.6.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de dívida e os instrumentos de capital são classificados como passivos financeiros ou de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.6.2. Instrumentos de capital

Instrumento de capital representa qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após deduzir todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Sociedade são registrados nos resultados obtidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

2.6.3. Passivos financeiros

Os passivos financeiros são classificados como “passivos financeiros ao valor justo no resultado” ou “outros passivos financeiros”.

Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os passivos financeiros classificados ao valor justo no resultado são reconhecidos ao valor justo diretamente no resultado do período no qual se originaram. O ganho ou a perda líquida reconhecida no resultado inclui eventuais juros pagos ao passivo financeiro.

Outros passivos financeiros (incluindo contas a pagar) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de “juros efetivos”.

2.7. Cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar

São reconhecidos, inicialmente, pelo valor justo, líquido dos custos incorridos na transação, e são, subsequentemente, demonstrados pelo custo amortizado. Qualquer diferença entre os valores captados e o valor de liquidação é reconhecida na demonstração do resultado durante o período em que as cessões estejam em aberto, utilizando-se o método da taxa efetiva de juros.

2.8. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.9. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

2.9.1. Receita de “spread”

O “spread” da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro imobiliário aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma remuneração dos CRI, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no spread realizado. Desta forma, não será observado spread quando as taxas (preços) de compra e venda dos créditos forem os mesmos.

2.9.2. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é registrada em relação ao principal em aberto e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.10. Imposto de renda e contribuição social

A despesa com imposto de renda e contribuição social representa a soma dos impostos correntes.

Os impostos correntes são baseados no lucro tributável do exercício. O lucro tributável difere do lucro apresentado na demonstração do resultado porque inclui e exclui receitas ou despesas tributáveis ou dedutíveis em outros exercícios, além de excluir itens que não são tributáveis ou dedutíveis. O passivo referente ao imposto corrente da Sociedade é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas dos balanços, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

2.11. (Prejuízo) Lucro por ação

O (prejuízo) lucro básico por ação é calculado dividindo o (prejuízo) lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição.

O (prejuízo) lucro diluído por ação é calculado considerando o (prejuízo) lucro líquido atribuível aos acionistas e a quantidade média ponderada de ações em circulação, acrescida dos efeitos de todas as ações potenciais. Todos os instrumentos e contratos que possam resultar na emissão de ações são considerados ações potenciais.

Os valores comparativos devem ser ajustados para refletir capitalizações, emissões de bônus de subscrição ou desdobramento de ações. Se essas alterações ocorrerem depois da data do balanço, mas antes da autorização para emissão das demonstrações financeiras, os cálculos por ação das demonstrações financeiras são baseados no novo número de ações.

2.12. Demonstração do valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado.

2.13. Normas e interpretações revisadas

IFRSs novas e revisadas adotadas sem efeitos relevantes nas demonstrações financeiras

As IFRSs novas e revisadas a seguir foram adotadas nas demonstrações financeiras. A adoção dessas IFRSs novas e revisadas não teve nenhum efeito relevante, sobre os valores reportados e/ou divulgados para os exercícios corrente e anterior; no entanto, poderão afetar a contabilização de transações ou acordos futuros.

- Modificações à IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras (como parte das melhorias às IFRSs emitidas em 2010): esclarecem que uma entidade pode optar por divulgar uma análise de outro resultado abrangente por item na demonstração das mutações do patrimônio líquido ou nas notas explicativas às demonstrações financeiras.
- IAS 24 - Divulgações de Partes Relacionadas (já adotada pelo CPC): IAS 24 (revisada em 2009) modificou dois aspectos: (a) IAS 24 (revisada em 2009) introduz a isenção parcial das exigências de divulgação para entidades governamentais; e (b) IAS 24 (revisada em 2009) alterou a definição de parte relacionada.
- Modificações à IAS 32 - Classificação de Direitos: tratam da classificação de certos direitos denominados em moeda estrangeira, como instrumentos patrimoniais ou passivos financeiros.
- Modificações à IFRIC 14 - Pagamentos Antecipados de Exigência Mínima de Financiamento: determinam, entre outros aspectos, quando as restituições ou reduções de contribuições futuras devem ser consideradas como disponíveis de acordo com a IAS 19.58.
- IFRIC 19 - Extinção de Passivos Financeiros com Instrumentos Patrimoniais: fornece orientação sobre como contabilizar a extinção de um passivo financeiro por meio da emissão de instrumentos patrimoniais.

- Modificações à IFRS 3 - Combinações de Negócios: esclarecem que a opção de avaliar participações minoritárias na data da aquisição estará disponível apenas no caso de participações minoritárias que representem participações minoritárias atuais que deem a seus detentores direito à participação proporcional no acervo líquido da entidade em caso de liquidação. Todos os demais tipos de participações minoritárias são avaliados ao valor justo na data da aquisição, a menos que outras normas exijam que outra base de avaliação seja utilizada. Além disso, a IFRS 3 foi modificada para fornecer mais orientações acerca da contabilização da compensação com base em ações detidas pelos empregados da adquirida.

2.14. Normas e interpretações novas e revisadas já emitidas e ainda não adotadas

- Modificações à IFRS 7 - Divulgações - Transferências de Ativos Financeiros (1) - aumentam as exigências de divulgação das transações envolvendo ativos financeiros. Essas alterações pretendem proporcionar maior transparência às exposições de risco quando um ativo financeiro é transferido, mas o transferente continua retendo certo nível de exposição ao ativo. As alterações também exigem a divulgação da transferência de ativos financeiros quando não forem igualmente distribuídos no período.
- IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (4) - introduz novas exigências para a classificação, mensuração e baixa de ativos e passivos financeiros. O efeito mais significativo decorrente da aplicação da nova norma refere-se à contabilização das variações no valor justo de um passivo financeiro (designado ao valor justo através do resultado) atribuíveis a mudanças no risco de crédito daquele passivo. Assim, a variação no valor justo do passivo financeiro atribuível às mudanças no risco de crédito daquele passivo é reconhecida na rubrica “Outros resultados abrangentes”, a menos que o reconhecimento dos efeitos das mudanças no risco de crédito do passivo na respectiva rubrica resulte em ou aumente o descasamento contábil no resultado.
- IFRS 11 - Acordos de Participação - substitui a IAS 31 (2) - Participações em “Joint Ventures” e aborda como um acordo de participação em que duas ou mais partes têm controle conjunto deve ser classificado.
- IFRS 12 - Divulgações de Participações em Outras Entidades (2) - é uma norma de divulgação aplicável a entidades que possuem participações em controladas, acordos de participação, coligadas e/ou entidades estruturadas não consolidadas. De um modo geral, as exigências de divulgação de acordo com a IFRS 12 são mais abrangentes do que as normas atuais.
- IFRS 13 - Mensuração do Valor Justo (2) - apresenta uma fonte única de orientação para as mensurações do valor justo e divulgações acerca das mensurações do valor justo. A norma define valor justo, apresenta uma estrutura de mensuração do valor justo e exige divulgações das mensurações do valor justo.

- Modificações à IAS 1 - Apresentação dos Itens de Outro Resultado Abrangente (3) - permitem apresentar o resultado e outro resultado abrangente em uma única demonstração ou em duas demonstrações separadas e consecutivas. No entanto, as modificações à IAS 1 exigem divulgações adicionais na seção de outro resultado abrangente, de forma que os itens de outro resultado abrangente sejam agrupados em duas categorias: (a) itens que não serão reclassificados posteriormente no resultado; e (b) itens que serão reclassificados posteriormente no resultado de acordo com determinadas condições. O imposto de renda sobre os itens de outro resultado abrangente será destinado da mesma forma.
 - IAS 27 (revisada em 2011) - Demonstrações Financeiras Separadas (2) - reflete as modificações da contabilização de participação não controladora (minoritária) e trata principalmente da contabilização de modificações de participações societárias em subsidiárias feitas posteriormente à obtenção do controle, da contabilização de perda de controle de subsidiárias e da alocação de lucro ou prejuízo a participações controladoras e não controladoras em uma subsidiária.
 - IAS 28 (revisada em 2011) - Investimentos em Coligadas e “Joint Ventures” (2) - as alterações introduzidas à IAS 28 tiveram como objetivo esclarecer que: (a) um investimento em uma associada deve ser tratado como um ativo único para efeitos dos testes de “impairment” de acordo com a IAS 36 - “Impairment” de Ativos; (b) qualquer perda por “impairment” a ser reconhecida não deverá ser alocada a ativos específicos (especificamente ao ágio); e (c) as reversões de “impairment” são registradas como um ajuste ao valor contábil da associada desde que, e na medida em que, o valor recuperável do investimento aumente.
- (1) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2011.
 - (2) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2013.
 - (3) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de julho de 2012.
 - (4) Em vigor para períodos anuais iniciados em ou após 1º de janeiro de 2015.

A Administração avaliou as novas normas e, não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada do impacto da aplicação dessas normas e, por conseguinte, ainda não quantificou os possíveis efeitos nas demonstrações financeiras.

O Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionados às IFRSs novas e revisadas apresentadas acima. Em decorrência do compromisso do CPC e da Comissão de Valores Mobiliários - CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitido com base nas atualizações feitas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

O saldo dessa conta nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, conforme registrado na demonstração dos fluxos de caixa, pode ser conciliado com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Bancos	134	1.220
Aplicações financeiras (*)- Certificado de Depósito Bancário - CDB	<u>-</u>	<u>219</u>
	<u>134</u>	<u>1.439</u>

(*) Aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor. As aplicações financeiras, em 31 de dezembro de 2010, foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do CDI.

4. CAIXA RESTRITO - INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Em 31 de dezembro de 2011, o montante de R\$6.597 (R\$1.879 em 31 de dezembro de 2010) refere-se ao caixa restrito das operações que estão vinculadas aos certificados de crédito imobiliários mencionados na nota explicativa nº 10; dessa forma, sua utilização está condicionada ao pagamento dos mesmos.

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Banco Itaú	6.584	1.879
Banco Bradesco	<u>13</u>	<u>-</u>
	<u>6.597</u>	<u>1.879</u>

5. CONTAS A RECEBER

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Contas a receber	259	609
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(143)	(366)
Cédula de crédito imobiliário (*)	<u>507</u>	<u>77</u>
	<u>623</u>	<u>320</u>

(*) Representa os recebíveis imobiliários adquiridos durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 que serão objeto de repasse ao detentor do recebível imobiliário.

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Vencidas:		
0 a 30 dias	13	-
31 a 60 dias	13	13
61 a 90 dias	13	5
91 a 180 dias	53	82
Acima de 180 dias	<u>143</u>	<u>476</u>
A vencer	<u>235</u>	<u>576</u>
	<u>24</u>	<u>33</u>
	<u>259</u>	<u>609</u>

A provisão para créditos de liquidação duvidosa é constituída em montante considerado suficiente pela Administração para cobrir as prováveis perdas na realização das contas a receber, considerando a análise individual dos valores a receber. Não há garantia para os recebíveis.

Movimentação da provisão para créditos de liquidação duvidosa

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Saldo no início do exercício	366	228
Adições	-	138
Reversões	<u>(223)</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>143</u>	<u>366</u>

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Imposto de renda a recuperar	46	46
Imposto de renda retido na fonte	<u>206</u>	<u>197</u>
	<u>252</u>	<u>243</u>

7. OUTROS CRÉDITOS

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Reembolso de despesas	<u>459</u>	<u>319</u>

Referem-se a despesas incorridas pela RB Capital Securitizadora Residencial S.A. para emissão do Certificado de Recebíveis Imobiliários - "CRI", que serão reembolsadas pelo emissor do lastro do CRI. Tais despesas concentram-se em pagamentos para agentes fiduciários, taxas e emolumentos.

8. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 são:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Ativo não circulante-		
RB Capital Holding S.A. (*)	<u>13.694</u>	<u>17.291</u>
Passivo circulante-		
RB Capital Securitizadora S.A.	22	4
RB Capital Holding S.A.	<u>1</u>	<u>-</u>
	<u>23</u>	<u>4</u>
Resultado-		
Receita financeira - RB Capital Holding S.A. (*)	<u>890</u>	<u>-</u>

(*) Representa o saldo remanescente da venda efetuada pela Sociedade do controle acionário da RB Capital Realty S.A. para RB Capital Holding S.A. ocorrido em dezembro de 2008. O valor é atualizado por juros de 6% e possui vencimento em dezembro de 2012, prorrogável por mais doze meses.

9. IMPOSTOS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ		
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	46	46
PIS e COFINS	36	30
Outros impostos	<u>15</u>	<u>20</u>
	<u>97</u>	<u>96</u>

10. CESSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS A PAGAR

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Cessão de Certificados Créditos Imobiliários - CCI:		
CCI Vitória Caxias	2.784	197
CCI Solar dos Franceses	1.434	107
CCI São Caetano	936	1.195
CCI Scopel	232	-
CCI Goldzstein	111	-
CCI Cordoba	108	1.018
CCI Viver Serra	-	96
Outros CCI	<u>439</u>	<u>-</u>
	<u>6.044</u>	<u>2.613</u>

As Cédulas de Crédito Imobiliário - CCIs são títulos representativos de créditos imobiliários. Esses papéis, por terem sido vendidos no mercado secundário, geraram junto à Sociedade a obrigação de repasse dos fluxos recebidos aos atuais detentores das CCIs. Essa obrigação de repasse é registrada no grupo de outras contas a pagar.

11. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

11.1. Capital social

O capital social está dividido em 5.996.865 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$13.708, totalmente integralizado em 31 de março de 2008.

11.2. Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Em 21 de junho de 2011, a Sociedade pagou dividendos, no montante de R\$2.000, à conta de reserva de retenção de lucros para a RB Capital Securitizadora S.A., controladora da Sociedade na referida data.

11.3. Absorção do prejuízo do exercício

O prejuízo do exercício foi absorvido a conta de reserva de retenção de lucros.

12. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Receita de serviços	952	2.164
Impostos sobre serviços	<u>(24)</u>	<u>(98)</u>
	<u>928</u>	<u>2.066</u>

13. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Custo com comissões	-	(224)
Custo com agentes fiduciários	(264)	(200)
Custo com "servicing"	(294)	(321)
Custo com custódia e emissão	(280)	(244)
Custo com "rating"	-	(3)
Custos decorrentes de perdas na liquidação de títulos	(1.040)	-
Outros custos	<u>(189)</u>	<u>(109)</u>
	<u>(2.067)</u>	<u>(1.101)</u>

14. (DESPESAS) RECEITAS POR NATUREZA

A Sociedade optou por apresentar a demonstração do resultado por natureza. Conforme requerido pelo CPC, o detalhamento das principais despesas operacionais por natureza está apresentado a seguir:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Serviços de terceiros	(107)	(158)
Despesas com anúncios e publicações	(83)	(62)
Despesas com informática e telecomunicações	(44)	(21)
Despesas com cartórios	(33)	(48)
Reversão (provisão) para créditos de liquidação duvidosa	223	(138)
Multas	(67)	(6)
Despesa com juros	(2)	(4)
Taxas e contribuições	(13)	(105)
Despesas com taxas	(109)	(94)
Baixa de valores a receber	(487)	-
Recuperação de despesas	90	86
Outras despesas	(9)	(10)
Outras receitas	<u>9</u>	<u>21</u>
	<u>(632)</u>	<u>(539)</u>
Classificadas como:		
Despesas administrativas	(566)	(211)
Despesas de comercialização	(83)	(317)
Despesas tributárias	(82)	(115)
Outras receitas operacionais, líquidas	<u>99</u>	<u>104</u>
	<u>(632)</u>	<u>(539)</u>

15. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Juros ativos	953	1.216
Rendimentos de aplicações financeiras	5	120
Outras receitas	<u>18</u>	<u>-</u>
	<u>976</u>	<u>1.336</u>

16. DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Juros passivos	(2)	(144)

17. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

17.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - correntes

31.12.2010

Despesas correntes:

CSLL	53
IRPJ	<u>115</u>
	<u>168</u>

17.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

31.12.2011 31.12.2010

Lucro (prejuízo) antes do imposto de renda e contribuição social	(797)	1.618
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente	271	(550)
Adições e exclusões permanentes	76	382
Prejuízo fiscal e base negativa de contribuição social	(347)	-
Despesa de imposto de renda e contribuição social registrado no exercício	-	<u>(168)</u>

A Sociedade efetuará a compensação do prejuízo fiscal e da base negativa da contribuição social quando apresentar lucro fiscal.

18. (PREJUÍZO) LUCRO POR AÇÃO

(Prejuízo) Lucro básico e diluído por ação

O (prejuízo) lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do (prejuízo) lucro básico por ação são conforme segue:

31.12.2011 31.12.2010

(Prejuízo) lucro do exercício atribuível aos acionistas	(797)	1.450
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico e diluído por ação (em milhares)	<u>5.997</u>	<u>5.997</u>
(Prejuízo) lucro básico por ação (centavos por ação)	<u>(0,13)</u>	<u>0,24</u>

A Sociedade não possui nenhum efeito dilutivo ou antidilutivo para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 e por isso não calculou o lucro diluído por ação.

19. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Sociedade estão avaliados a valor justo e foram classificados conforme as seguintes categorias em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

	31 de dezembro de 2011		
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos:			
Caixa e equivalentes de caixa	134	-	134
Aplicações financeiras vinculadas	6.597	-	6.597
Contas a receber	<u>623</u>	<u>-</u>	<u>623</u>
	<u>7.354</u>	<u>-</u>	<u>7.354</u>
Passivos:			
Contas a pagar	-	12	12
Cessão de crédito imobiliário a pagar	<u>-</u>	<u>6.044</u>	<u>6.044</u>
	<u>-</u>	<u>6.056</u>	<u>6.056</u>
31 de dezembro de 2010			
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos:			
Caixa e equivalentes de caixa	1.439	-	1.439
Aplicações financeiras vinculadas	1.879	-	1.879
Contas a receber	<u>320</u>	<u>-</u>	<u>320</u>
	<u>3.638</u>	<u>-</u>	<u>3.638</u>
Passivos:			
Contas a pagar	-	94	94
Cessão de crédito imobiliário a pagar	<u>-</u>	<u>2.613</u>	<u>2.613</u>
	<u>-</u>	<u>2.707</u>	<u>2.707</u>

19.1. Considerações gerais

A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

As aplicações financeiras são substancialmente realizadas com base nas taxas de remuneração efetivamente negociadas.

19.2. Gestão de risco de capital

A Sociedade administra seu capital para continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

19.3. Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 2 a estas demonstrações financeiras.

19.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Sociedade a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

19.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

A Sociedade não está exposta a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais.

19.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR e do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Sociedade.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e da taxa SELIC, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

19.7. Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações da Sociedade dependem de sua capacidade de negociação de Cédula de Crédito Imobiliário - CCI e Certificado de Recebíveis Imobiliários - CRI. Com o intuito de mitigar tais fatores de risco, a Sociedade, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível, assim, que a Sociedade se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.

19.8. Gestão do risco de liquidez

A Sociedade gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, através do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

Tabelas do risco de liquidez e juros

A tabela a seguir mostra em detalhes o prazo de vencimento contratual restante dos passivos de cessão de certificados de crédito imobiliário da Sociedade e os prazos de amortização contratuais. A tabela inclui os fluxos de caixa dos juros e do principal. O vencimento contratual baseia-se na data mais recente em que a Sociedade deve quitar as respectivas obrigações.

	31.12.2011	
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês
Cessão de crédito imobiliário a pagar	<u>9.65%</u>	<u>6.044</u>

19.9. Risco de crédito

O risco de crédito da Sociedade pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa e de contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para créditos de liquidação duvidosa. A provisão para créditos de liquidação duvidosa e outras contas a receber é definida sempre que uma perda for detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada.

19.10. Risco de concentração

A Sociedade mantém contas-correntes bancárias e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras com alto “rating” de crédito, avaliadas por agências internacionais de classificação de riscos e aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

19.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade contabilizados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 possuem valores compatíveis com os praticados pelo mercado nessas datas. Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que administramos fundos de investimentos onde parte dos recursos da Sociedade são aplicados.

A Sociedade não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Sociedade baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas a seguir não indicam necessariamente que os valores sejam aqueles realizados no mercado atual.

19.12. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

Caixa e equivalentes de caixa e aplicações financeiras

Os valores de mercado dos saldos mantidos em conta corrente são consistentes com os saldos contábeis.

Contas a receber, outros créditos e outras contas a pagar

Na opinião da Administração da Sociedade, os saldos contábeis de contas a receber, outros créditos e outras contas a pagar aproximam-se do valor justo.

19.13. Derivativos

A Sociedade não operou com instrumentos financeiros derivativos nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010.

19.14. Análise de sensibilidade

A Sociedade não apresentou análise de sensibilidade para seus ativos e passivos financeiros. A não apresentação de tal análise é justificada pelo fato de que todos os seus ativos financeiros que estão expostos a flutuações do mercado são contrabalanceados por passivos financeiros de mesmo valor que se encontram expostos as mesmas flutuações, anulando, dessa forma, todos os possíveis efeitos, sejam eles positivos ou negativos, no resultado da Sociedade.

20. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A remuneração da Administração do Grupo RB Capital durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010 foi efetuada, por meio de distribuição de lucros, pelas seguintes empresas relacionadas RB Capital Investimento Ltda., RB Capital Serviço de Crédito Ltda. e RB Capital Realty Investimento Ltda., uma vez que o corpo diretivo do Grupo atua em diversas frentes de negócios relacionadas às referidas empresas pagantes. Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010, a RB Capital Securitizadora não pagou honorários a seus administradores.

21. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FIDUCIÁRIAS INFORMAÇÃO SUPLEMENTAR CONFORME INSTRUÇÃO CVM 414/04

Os saldos fiduciários que representam as operações intermediadas pela Sociedade foram segregados de suas respectivas demonstrações financeiras. As tabelas a seguir demonstram o saldo contábil das operações fiduciárias nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2011 e de 2010:

21.1. Balanço fiduciário

	<u>Referência</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	21.2	5.895	7.548
Contas a receber	21.3	215.327	270.505
Ativo não circulante-			
Contas a receber	21.3	<u>286.506</u>	<u>342.980</u>
Total do ativo		<u>507.728</u>	<u>621.033</u>
Passivo circulante-			
Contas a pagar	21.4	221.222	278.053
Passivo não circulante-			
Contas a pagar	21.4	<u>286.506</u>	<u>342.980</u>
Total do passivo		<u>507.728</u>	<u>621.033</u>

21.2. Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações financeiras fiduciárias estão representadas principalmente por CDBs e possuem remuneração compatível com as taxas de mercado. As aplicações apresentam liquidez a curto prazo e são compostas conforme segue:

	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
Bancos	2.185	4.174
Aplicações financeiras:		
CDBs	1.040	937
RB Capital II FIRF crédito privado (*)	<u>2.670</u>	<u>2.437</u>
	<u>5.895</u>	<u>7.548</u>

(*) Fundo de investimento aberto, administrado pela BNY Mellon. Sua carteira de ativo é composta, principalmente, por cédulas de créditos imobiliários, certificados de recebíveis imobiliários e aplicações em debêntures compromissadas, com liquidez.

21.3. Contas a receber

Referem-se a operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com as Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04, as quais dispõem, respectivamente, sobre os Certificados de Recebíveis Imobiliário - CRIs e as Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI (em conjunto "Títulos Imobiliários").

Foi instituído o regime fiduciário para os recebíveis nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 e do artigo 23 da Lei nº 10.931/04, os quais passaram a constituir patrimônio separado com o propósito exclusivo de lastrearem os referidos títulos imobiliários, não se confundindo, portanto, com o patrimônio da Sociedade.

Os títulos imobiliários são emitidos sem garantia flutuante, na maioria das vezes com alienação fiduciária em garantia, em todos os casos com coobrigação da cedente dos recebíveis e taxa de juros e atualização monetária.

Referência	Circulante		Não circulante	
	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2010
CRI 004	-	49.796	-	-
CRI 009	84.566	68.312	-	-
CRI 017	27.906	45.667	-	-
CRI 028	1.100	1.232	-	946
CRI 031	55.942	53.160	143.009	174.324
CRI 041	-	849	-	299
CRI 042	-	209	-	12
CRI 043	-	529	-	105
CRI 044	15.293	14.517	49.213	56.039
CRI 046	210	753	-	186
CRI 048	-	1.315	-	2.102
CRI 050	-	273	-	556
CRI 051	470	414	1.448	1.621
CRI 053	2.216	2.079	10.791	11.096
CRI 054	-	195	-	599
CRI 055	4.400	4.128	15.238	16.902
CRI 056	4.779	4.544	4.415	8.048
CRI 057	2.709	4.285	8.824	10.896
CRI 060	1.222	2.486	7.297	8.867
CRI 061	-	5.175	-	-
CRI 062	-	-	29.625	27.250
CRI 063	2.834	4.553	3.874	6.629
CRI 065	1.997	1.976	8.028	8.473
CRI 066	4.988	4.058	4.744	8.030
CRI 067	4.695	-	-	-
	<u>215.327</u>	<u>270.505</u>	<u>286.506</u>	<u>342.980</u>

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>31.12.2011</u>	<u>31.12.2010</u>
2012	-	90.061
2013	14.412	79.215
2014	93.608	69.155
2015	78.974	57.185
2016	29.657	14.636
2017	15.050	2.597
2018	12.916	1.400
2019	12.034	1.265
2020	101	82
2021	75	61
2022	52	42
2023	2	3
2027	<u>29.625</u>	<u>27.278</u>
	<u>286.506</u>	<u>342.980</u>

21.4. Contas a pagar

Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRIs.

21.5. Informações complementares sobre a emissão de CRI

Conforme previsto no artigo 3º da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os seguintes dados relativos a:

- Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRI.
- Atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRI emitidos a que se refere o parágrafo 7º do artigo 7º da referida Instrução, se for o caso.
- Balanço patrimonial sintético por emissão de CRI sob o regime fiduciário.

21.5.1. Aquisições do exercício

Não ocorreram aquisições no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

21.5.2. Retrocessões

Não ocorreram retrocessões no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

21.5.3. Pagamentos

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

21.5.4. Inadimplência

Houve inadimplência de créditos imobiliários vinculados à 9ª e à 17ª Séries de CRI, as quais tiveram seu vencimento antecipado declarado por meio de Assembleias dos titulares dos CRI de cada uma das Séries, realizadas em 17 de março de 2009, e nos termos dos documentos que suportam cada operação e da legislação em vigor. As garantias vinculadas a cada uma das Séries encontram-se atualmente em processo de excussão por via judicial.

<u>CRI</u>	<u>9ª Série da 1ª Emissão</u>
Parcela em atraso	De 23/09/08 a 23/02/09
Valor em atraso	2.903
Data de vencimento antecipado	17/03/09
Valor total inadimplente	66.579

<u>CRI</u>	<u>17ª Série da 1ª Emissão</u>
Parcela em atraso	De 28/10/08 a 28/02/09
Valor em atraso	1.284
Data de vencimento antecipado	17/03/09
Valor total inadimplente	44.957

21.5.5. “Rating”

A Sociedade possui apenas uma série de CRI que conta com atualização trimestral de “rating”, nos termos do parágrafo 7º do artigo 7º da Instrução CVM nº 414/04, cujas informações estão a seguir:

<u>CRI</u>	<u>Agência de “rating”</u>	<u>“Rating”</u>
31ª Série	Moody’s	AAA
31ª Série	Fitch	AAA

22. OPERAÇÕES POR SEGMENTO

Em 31 de julho de 2009, a CVM emitiu a Deliberação nº 582, que aprovou o CPC 22 - Informações por Segmento, que é equivalente ao IFRS 8 - Segmentos Operacionais. O CPC 22 é mandatório para demonstrações financeiras cujos exercícios se encerrem a partir do exercício findo em 31 de dezembro de 2010. O CPC 22 requer que os segmentos operacionais sejam identificados com base nos relatórios internos sobre os componentes da entidade que sejam regularmente revisados pelo mais alto tomador de decisões, com o objetivo de alocar recursos aos segmentos, bem como avaliar suas performances.

A Administração efetuou a análise mencionada anteriormente e concluiu que a Sociedade opera com um único segmento (securitização de recebíveis imobiliários) e por isso considera que nenhuma divulgação adicional por segmento seja necessária.

RB Capital Securitizadora Residencial S.A.

23. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As demonstrações financeiras foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 23 de março de 2012.

São Paulo, 23 de março de 2011.
RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S/A
2010

Mensagem da administração:

A RB Capital Securitizadora Residencial S/A (“RB Capital Sec Res”), controlada da RB Capital Securitizadora S/A, obteve um resultado acumulado de R\$ 1.449 mil em 2010, proveniente da estruturação e distribuição de cinco séries de Certificado de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), que montaram cerca de R\$ 65 milhões.

Diferentemente do mercado de securitização corporativa ou comercial, que historicamente ganhou espaço e importância e tem apresentado um forte processo de expansão consistente, a securitização imobiliária residencial segue mais incipiente, dado a baixa disponibilidade de recebíveis imobiliários de risco pulverizado (residenciais) originados pelos bancos, incorporadoras e construtoras, no mercado, que de maneira geral, têm retido os mesmos em balanço.

Um dos principais fatores que contribui para essa baixa disponibilidade de recebíveis imobiliários residenciais é a condição estrutural do sistema de financiamento imobiliário, que por muito tempo ficou sem a participação de bancos financiadores, obrigando as incorporadoras e construtoras a financiarem diretamente seus clientes no momento da venda das unidades. Muitas incorporadoras, especialmente as maiores, que abriram capital via IPO e possuem boas reservas de caixa e liquidez, mantêm em carteira grandes volumes de recebíveis imobiliários residenciais, que oferecem considerável rentabilidade acima das taxas de renda fixa dos instrumentos tradicionais de aplicação financeira.

Acreditamos que nos próximos dois a três anos a crescente demanda por crédito imobiliário residencial se mantenha de tal forma que as fontes usuais de recursos do SBPE não sejam suficientes, forçando o mercado a buscar fontes alternativas de crédito. A securitização de recebíveis imobiliários aparece como a alternativa ideal para fazer frente a essa demanda, seguindo as tendências das economias desenvolvidas.

É importante frisar que a manutenção de uma Securitizadora de foco residencial se dá por conta de uma linha aprovada para a compra de CRI pelo FGTS – Fundo e Garantia para Tempo de Serviço, no volume total de R\$ 180 milhões.

Auditoria:

Em conformidade com a Instrução CVM nº 381/03, informamos que a Sociedade e suas controladas adotam como procedimento formal consultar os auditores independentes Deloitte Touche Tohmatsu, no sentido de assegurar-se de que a realização da prestação

destes outros serviços não venha afetar sua independência e objetividade necessária ao desempenho dos serviços de auditoria independente, bem como obter a devida aprovação de seu Comitê de Auditoria.

Adicionalmente são requeridas declarações formais desses mesmos auditores quanto a sua independência para realização de serviços de não auditoria. Durante o exercício de 2010, contratamos somente serviços de auditoria externa. O valor dos honorários totais destes serviços foi de R\$ 40 mil.

A política da empresa na contratação de serviços de auditores independentes assegura que não haja conflito de interesses, perda de independência ou objetividade.

Declaração da diretoria:

Em observância às disposições da instrução CVM 480/09, a diretoria da Companhia declara que discutiu, reviu e concordou com as opiniões expressas no relatório dos auditores independentes e com as demonstrações financeiras relativas ao exercício encerrado em 31 de Dezembro de 2010

A Administração.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
#00018944
neresidencial

Odair dos Santos

31/03/11 - 21:54

***RB Capital Securitizadora
Residencial S.A.***

*Demonstrações Financeiras
Referentes ao Exercício Findo em
31 de Dezembro de 2010 e
Relatório dos Auditores Independentes
sobre as Demonstrações Financeiras*

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009 E EM 1º DE JANEIRO DE 2009
(Em milhares de reais - R\$)

ATIVOS	Nota explicativa	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009	PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
CIRCULANTES					CIRCULANTES				
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.439	3.291	4.246	Impostos, taxas e contribuições	12	275	1.898	76
Aplicações financeiras	6	1.879	-	10.846	Contas a pagar		94	92	170
Contas a receber	7	320	228	505	Adiantamentos recebidos		28	63	223
Impostos a recuperar	8	422	399	189	Partes relacionadas	10	4	1.651	3.816
Outros créditos	9	319	819	8	Outras contas a pagar	13	2.613	484	10.865
Total dos ativos circulantes		<u>4.379</u>	<u>4.737</u>	<u>15.794</u>	Total dos passivos circulantes		<u>3.014</u>	<u>4.188</u>	<u>15.150</u>
NÃO CIRCULANTES					NÃO CIRCULANTES				
Partes relacionadas	10	17.291	17.817	17.348	Dividendos a pagar	14.2	276	1.160	1.178
Imobilizado	11	-	-	678	Total dos passivos não circulantes		<u>276</u>	<u>1.160</u>	<u>1.178</u>
Total dos ativos não circulantes		<u>17.291</u>	<u>17.817</u>	<u>18.026</u>	PATRIMÔNIO LÍQUIDO				
					Capital social	14.1	13.708	13.708	13.708
					Reservas de lucros	14.2	4.672	3.784	3.784
					Prejuízos acumulados		-	(286)	-
					Total do patrimônio líquido		<u>18.380</u>	<u>17.206</u>	<u>17.492</u>
TOTAL DOS ATIVOS		<u>21.670</u>	<u>22.554</u>	<u>33.820</u>	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		<u>21.670</u>	<u>22.554</u>	<u>33.820</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
(Em milhares de reais - R\$, exceto o lucro líquido (prejuízo) por ação)

	Nota <u>explicativa</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
RECEITA LÍQUIDA	15	2.066	5.193
Custo dos serviços prestados	16	(1.101)	(1.874)
LUCRO BRUTO		<u>965</u>	<u>3.319</u>
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	17	(326)	(1.327)
Despesas de comercialização	17	(317)	(751)
Outras (despesas) receitas operacionais, líquidas	17	104	(253)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		<u>426</u>	<u>988</u>
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	18	1.336	774
Despesas financeiras	19	<u>(144)</u>	<u>(1.118)</u>
		1.192	(344)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		<u>1.618</u>	<u>644</u>
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	20	(168)	(930)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		<u>1.450</u>	<u>(286)</u>
Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação	21	<u>0,24</u>	<u>(0,05)</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
 PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
 (Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	Capital social	Reservas de lucros			Prejuízos acumulados	Total
			Legal	Retenção de lucros			
SALDOS EM 1º DE JANEIRO DE 2009		13.708	248	3.536	-	17.492	
Prejuízo do exercício		-	-	-	(286)	(286)	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009		<u>13.708</u>	<u>248</u>	<u>3.536</u>	<u>(286)</u>	<u>17.206</u>	
Lucro líquido do exercício		-	-	-	1.450	1.450	
Destinação do lucro líquido do exercício:							
Reserva legal	14.2	-	58	-	(58)	-	
Dividendos propostos	14.2	-	-	-	(276)	(276)	
Retenção de lucros	14.2	-	-	830	(830)	-	
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010		<u>13.708</u>	<u>306</u>	<u>4.366</u>	<u>-</u>	<u>18.380</u>	

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
(Em milhares de reais - R\$)

	Nota explicativa	31.12.2010	31.12.2009
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS			
Lucro líquido (prejuízo) do exercício		1.450	(286)
Ajustes para reconciliar o (prejuízo) lucro líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:			
Despesa com imposto de renda e contribuição social		168	930
Depreciações		-	83
Perda na alienação de ativo imobilizado		-	374
Redução (aumento) nos ativos operacionais:			
Aplicações financeiras		(1.879)	10.846
Contas a receber	7	(92)	277
Impostos a recuperar	8	(23)	(210)
Outros créditos	9	500	(811)
Aumento (redução) nos passivos operacionais:			
Impostos, taxas e contribuições		(1.663)	2.565
Contas a pagar		2	(78)
Adiantamentos recebidos		(35)	(160)
Outras contas a pagar		2.129	(10.381)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		557	3.149
Imposto de renda e contribuição social pagos		(128)	(1.691)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades operacionais		429	1.458
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Partes relacionadas		526	(469)
Valor recebido na venda de ativo imobilizado		-	221
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento		526	(248)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Dividendos pagos		(1.160)	-
Partes relacionadas	10	(1.647)	(2.165)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento		(2.807)	(2.165)
REDUÇÃO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
		(1.852)	(955)
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício			
	5	3.291	4.246
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício			
	5	1.439	3.291
REDUÇÃO DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA			
		(1.852)	(955)

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

DEMONSTRAÇÕES DO VALOR ADICIONADO
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E DE 2009
(Em milhares de reais - R\$)

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
RECEITAS		
Receita de serviços	<u>2.164</u>	<u>5.443</u>
	<u>2.164</u>	<u>5.443</u>
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo dos serviços prestados	(1.101)	(1.874)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	<u>(847)</u>	<u>(2.006)</u>
	<u>(1.948)</u>	<u>(3.880)</u>
VALOR ADICIONADO BRUTO	<u>216</u>	<u>1.563</u>
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (INCORRIDO)	<u>216</u>	<u>1.563</u>
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	1.336	774
Outras receitas	<u>107</u>	<u>426</u>
	<u>1.443</u>	<u>1.200</u>
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	<u>1.659</u>	<u>2.763</u>
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
Impostos, taxas e contribuições	409	1.931
Juros e variação monetária	144	1.118
Dividendos propostos	276	-
Lucros retidos, após a compensação de prejuízos acumulados	830	-
Prejuízo do exercício	-	(286)
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	<u>1.659</u>	<u>2.763</u>

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Aos Acionistas e Administradores da
RB Capital Securitizadora Residencial S.A.
São Paulo - SP

Examinamos as demonstrações financeiras da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. (“Sociedade”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2010 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa, para o exercício findo naquela data, assim como o resumo das principais práticas contábeis e demais notas explicativas.

Responsabilidade da Administração sobre as demonstrações financeiras

A Administração da Sociedade é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, assim como pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração dessas demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Responsabilidade dos auditores independentes

Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras com base em nossa auditoria, conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Essas normas requerem o cumprimento de exigências éticas pelos auditores e que a auditoria seja planejada e executada com o objetivo de obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante.

Uma auditoria envolve a execução de procedimentos selecionados para obtenção de evidência a respeito dos valores e divulgações apresentados nas demonstrações financeiras. Os procedimentos selecionados dependem do julgamento do auditor, incluindo a avaliação dos riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro. Nessa avaliação de riscos, o auditor considera os controles internos relevantes para a elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras da Sociedade para planejar os procedimentos de auditoria que são apropriados nas circunstâncias, mas não para fins de expressar uma opinião sobre a eficácia desses controles internos da Sociedade. Uma auditoria inclui, também, a avaliação da adequação das práticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis feitas pela Administração, bem como a avaliação da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Opinião sobre as demonstrações financeiras individuais

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anteriormente referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. em 31 de dezembro de 2010, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Ênfase

Conforme descrito na nota explicativa nº 2.1, as demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. No caso da RB Capital Securitizadora Residencial S.A., essas práticas não diferem das normas internacionais de relatório financeiro (IFRSs), emitidas pelo “International Accounting Standards Board - IASB”.

Outros assuntos

Demonstrações do valor adicionado

Examinamos, também, a demonstração do valor adicionado (“DVA”), referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela legislação societária brasileira para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação da DVA. Essa demonstração foi submetida aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Demonstrações financeiras fiduciárias

Examinamos, também, as demonstrações financeiras fiduciárias mencionadas na nota explicativa nº 28, referente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2010, cuja apresentação é requerida pela Instrução nº 414 da Comissão de Valores Mobiliários de 30 de dezembro de 2004 para companhias abertas e como informação suplementar pelas IFRS que não requerem a apresentação das demonstrações financeiras fiduciárias. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de auditoria descritos anteriormente e, em nossa opinião, estão adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

Auditoria dos valores correspondentes ao balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2009

As demonstrações financeiras correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, preparadas de acordo com as práticas contábeis vigentes naquela data, foram auditadas por outros auditores independentes, que emitiram parecer, sem ressalvas, em 8 de abril de 2009. Conforme mencionado na nota explicativa nº 3, os balanços patrimoniais de transição em 1º de janeiro de 2009, apresentados para fins de comparação, foram preparados com base nessas demonstrações financeiras auditadas e foram ajustados para refletir os efeitos da adoção das novas práticas contábeis. Como parte de nossos exames das demonstrações financeiras de 2010, examinamos também os ajustes descritos na nota explicativa nº 3 que foram efetuados para preparar o balanço patrimonial de transição em 1º de janeiro de 2009. Em nossa opinião, tais ajustes são apropriados e foram corretamente efetuados. Não fomos contratados para auditar, revisar ou aplicar quaisquer outros procedimentos sobre as demonstrações financeiras da Sociedade referentes ao exercício de 2008 e, portanto, não expressamos opinião ou qualquer forma de assecuração sobre as demonstrações financeiras de 2008 tomadas em conjunto.

São Paulo, 23 de março de 2011

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 (Em milhares de reais - R\$, exceto quando de outra forma indicado)

1. INFORMAÇÕES GERAIS

A RB Capital Securitizadora Residencial S.A. (“Sociedade”) é uma sociedade anônima aberta, com sede na cidade de São Paulo - SP, e suas ações são negociadas em mercado de balcão. Sua controladora é a RB Capital Securitizadora S.A., e sua controladora final é a RB Capital Holding S.A. Os endereços de sua sede e principal local de negócios estão descritos na introdução ao relatório anual da Administração. A RB Capital Securitizadora Residencial S.A. tem como principais atividades a prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros, que estão descritas em detalhe na nota explicativa nº 24.

A Sociedade faz parte do Grupo RB Capital, que durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2008, efetuou uma reestruturação societária, de modo a simplificar a estrutura operacional e permitir um melhor aproveitamento dos recursos da Sociedade e do Grupo RB Capital.

Dentro desse contexto, os acionistas da Sociedade aprovaram em Assembleia Geral de Acionistas, realizada em 23 de maio de 2008, a alteração da denominação social da Sociedade, anteriormente denominada Rio Bravo Securitizadora S.A. para RB Capital Securitizadora Residencial S.A.

Em setembro de 2008, o International Finance Corporation - IFC, através de um Contrato de Permuta de Ações (firmado com o RB Capital Fundo de Investimento em Participações), alienou a participação societária que detinha na RB Residencial e adquiriu ações da então controlada RB Realty.

Em 1º dezembro de 2008, a Sociedade alienou as participações societárias que detinha, diretamente, na RB Realty Capital S.A. e, indiretamente, na Bravo Realty S.A., para a RB Capital Holding S.A..

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil. As práticas contábeis adotadas no Brasil compreendem aquelas incluídas na legislação societária brasileira e os Pronunciamentos, as Orientações e as Interpretações emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC e aprovados pela CVM, mas diferem das práticas contábeis internacionais.

As demonstrações financeiras são apresentadas em reais (R\$), que é a moeda funcional e de apresentação da Sociedade no Brasil.

2.2. Bases de apresentação

As demonstrações financeiras foram elaboradas com base no custo histórico, exceto por determinados instrumentos financeiros mensurados pelos seus valores justos, conforme descrito nas práticas contábeis a seguir. O custo histórico geralmente é baseado no valor justo das contraprestações pagas em troca de ativos.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Sociedade adotou as mudanças nas práticas contábeis adotadas no Brasil introduzidas pelos pronunciamentos técnicos CPC 15 a 40. Os efeitos da adoção dos IFRSs e dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC estão apresentados na nota explicativa nº 4.

O resumo das principais políticas contábeis adotadas pelo grupo é como segue:

2.3. Ativos financeiros

Os ativos financeiros estão classificados nas seguintes categorias específicas: ativos financeiros contabilizados ao valor justo no resultado, investimentos mantidos até o vencimento, ativos financeiros disponíveis para venda e recebíveis. A classificação depende da natureza e da finalidade dos ativos financeiros e é determinada no seu reconhecimento inicial.

As compras ou vendas de ativos financeiros são reconhecidas e deixam de ser reconhecidas, respectivamente, na data da negociação quando a compra ou venda de um investimento estiver prevista em um contrato cujos termos exijam a entrega do investimento em um prazo estabelecido pelo respectivo mercado, e são inicialmente mensuradas ao valor justo, acrescido dos custos da transação, exceto para os ativos financeiros classificados ao valor justo no resultado.

Outros ativos financeiros, contas a receber, certificado de crédito imobiliário e outras contas a pagar são ativos financeiros não derivativos com pagamentos prefixados ou determináveis que não são cotados em um mercado ativo. Em cada data de balanço subsequente ao reconhecimento inicial, os outros ativos financeiros, contas a receber e outras contas a pagar são registrados ao custo amortizado usando o método de “juros efetivos”, deduzido de perdas de seu valor de recuperação (“impairment”), se houver.

“Impairment” de ativos financeiros

Para certas categorias de ativos financeiros, tais como contas a receber, os ativos que, na avaliação individual, não apresentam “impairment” podem ser, subsequentemente, avaliados para “impairment” coletivamente. Entre as evidências objetivas de impossibilidade de recuperação do valor de uma carteira de créditos estão a experiência passada da Sociedade em receber créditos e mudanças observáveis nas condições econômicas locais ou nacionais relacionadas à inadimplência dos recebimentos.

2.4. Caixa e equivalentes de caixa

Incluem os montantes de caixa, fundos disponíveis em contas bancárias de livre movimentação e aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança de valor, com prazo de até 90 dias da data da aplicação.

2.5. Passivos financeiros e instrumentos de capital outorgados pela Sociedade

2.5.1. Classificação como dívida ou instrumento de capital

Os instrumentos de capital são classificados como passivos de capital de acordo com a natureza do contrato.

2.5.2. Instrumentos de capital

Instrumento de capital representa qualquer contrato que evidencie participação residual nos ativos de uma entidade após deduzir todos os seus passivos. Os instrumentos de capital da Sociedade são registrados nos resultados obtidos, líquidos dos custos diretos de emissão.

2.5.3. Passivos financeiros

Outros passivos financeiros (incluindo empréstimos e contas a pagar) são mensurados subsequentemente pelo custo amortizado usando-se o método de “juros efetivos”.

2.6. Provisões

As provisões são reconhecidas quando a Sociedade possui uma obrigação presente (legal ou construtiva) resultante de um evento passado, é provável que terá de liquidar a obrigação e quando é possível mensurar de forma confiável o valor da obrigação. Uma obrigação construtiva, ou não formalizada, é aquela que decorre das ações da Sociedade que, por via de um padrão estabelecido de práticas passadas, de políticas publicadas ou de uma declaração atual suficientemente específica, indique a outras partes que a Sociedade aceitará certas responsabilidades e, em consequência, cria uma expectativa válida nessas outras partes de que cumprirá com essas responsabilidades.

O valor reconhecido como provisão é a melhor estimativa da compensação determinada para liquidar a obrigação presente na data do balanço, levando em consideração os riscos e as incertezas relativos à obrigação.

2.7. Reconhecimento de receita

A receita é mensurada pelo valor justo da contrapartida recebida ou a receber.

2.7.1. Receita de “spread”

O “spread” da operação decorre, basicamente, da diferença entre o preço pago pela Sociedade na aquisição do crédito imobiliário e o preço de colocação dos CRI aos investidores. Em outras palavras, a Sociedade adquire o lastro imobiliário aplicando determinada taxa de desconto que somente será em parte repassada como forma de remuneração dos CRI, de modo que a diferença observada entre as taxas consiste no spread realizado. Desta forma, não será observado spread quando as taxas (preços) de compra e venda dos créditos forem os mesmos.

2.7.2. Receita de juros

A receita de juros decorrente de aplicações financeiras é provisionada em tempo hábil em relação ao principal pendente e pela taxa de juros efetiva aplicável, que é aquela que desconta os recebimentos estimados de caixa futuros pela vida esperada do ativo financeiro ao valor contábil líquido do ativo.

2.8. Imposto de renda e contribuição social

O imposto corrente é baseado no lucro tributável do exercício. O passivo referente ao imposto corrente da Sociedade é apurado com base nas alíquotas em vigor nas datas dos balanços, ou seja, 25% para imposto de renda e 9% para contribuição social.

2.9. Lucro por ação

O lucro básico por ação deve ser calculado dividindo-se o lucro líquido do exercício atribuível aos acionistas pela média ponderada da quantidade de ações em circulação durante o exercício, incluindo as emissões de direitos e bônus de subscrição.

2.10. Aplicação de julgamentos e práticas contábeis críticas na elaboração das demonstrações financeiras

Na preparação das demonstrações financeiras, a Sociedade adotou variáveis e premissas derivadas de experiência histórica e vários outros fatores que entende como razoáveis e relevantes. Ainda que essas estimativas e premissas sejam revistas pela Sociedade no curso ordinário dos negócios, a demonstração da sua condição financeira e dos resultados das operações frequentemente requer o uso de julgamentos quanto aos efeitos de questões inerentemente incertas sobre o valor contábil dos seus ativos e passivos. Os resultados reais podem ser distintos dos estimados sob variáveis, premissas ou condições diferentes.

2.11. Demonstrações de valor adicionado (“DVA”)

Essa demonstração tem por finalidade evidenciar a riqueza criada pela Sociedade e sua distribuição durante determinado período e é apresentada pela Sociedade, conforme requerido pela legislação societária brasileira, como parte de suas demonstrações financeiras individuais e como informação suplementar às demonstrações financeiras consolidadas, pois não é uma demonstração prevista e nem obrigatória conforme as IFRSs.

A DVA foi preparada com base em informações obtidas dos registros contábeis que servem de base de preparação das demonstrações financeiras e seguindo as disposições contidas no CPC 09 - Demonstração do Valor Adicionado. Em sua primeira parte apresenta a riqueza criada pela Sociedade, representada pelas receitas (receita bruta das vendas, incluindo os tributos incidentes sobre a mesma, as outras receitas e os efeitos da provisão para créditos de liquidação duvidosa), pelos insumos adquiridos de terceiros (custo das vendas e aquisições de materiais, energia e serviços de terceiros, incluindo os tributos incluídos no momento da aquisição, os efeitos das perdas e recuperação de valores ativos, e a depreciação e amortização) e o valor adicionado recebido de terceiros (resultado da equivalência patrimonial, receitas financeiras e outras receitas). A segunda parte da DVA apresenta a distribuição da riqueza entre pessoal, impostos, taxas e contribuições, remuneração de capitais de terceiros e remuneração de capitais próprios.

2.12. Novos pronunciamentos IFRSs, procedimentos do IASB e interpretações do IFRIC

- a) Normas, interpretações e alterações de normas existentes em vigor em 31 de dezembro de 2010 e que não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras da Sociedade.

As interpretações e alterações das normas existentes a seguir foram editadas e estavam em vigor em 31 de dezembro de 2010. Entretanto, não tiveram impactos relevantes sobre as demonstrações financeiras da Sociedade:

<u>Norma</u>	<u>Principais exigências</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
Melhorias nas IFRSs - 2009	Alteração de diversos Pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
Alterações à IFRS 1	Isenção limitada de divulgações comparativas da IFRS 7 para adotantes iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010
Alterações à IFRS 1	Isenções adicionais para adotantes iniciais	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010
Alterações à IFRS 2	Pagamentos baseados em ações com liquidação em caixa - transações dentro do mesmo Grupo	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2010

- b) Normas, interpretações e alterações de normas existentes que ainda não estão em vigor e não foram adotadas antecipadamente pela Sociedade.

As normas e alterações das normas existentes a seguir foram publicadas e são obrigatórias para os períodos contábeis da Sociedade iniciados em 1º de janeiro de 2011 ou após essa data, ou para períodos subsequentes. Todavia, não houve adoção antecipada dessas normas e alterações de normas por parte da Sociedade.

<u>Norma</u>	<u>Principais exigências</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
Melhorias nas IFRSs - 2010	Alteração de diversos Pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011

<u>Norma</u>	<u>Principais exigências</u>	<u>Data de entrada em vigor</u>
IFRS 9 (conforme alterada em 2010)	Instrumentos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2013
Alterações à IFRS 24	Divulgação de partes relacionadas	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IFRS 1	Hiperinflação severa e eliminação de datas fixas para adotantes pela primeira vez das IFRSs	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IFRS 7	Divulgação - transferência de ativos financeiros	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2011
Alterações à IAS 12	Impostos diferidos - recuperação dos ativos subjacentes quando o ativo é mensurado pelo modelo de valor justo de acordo com o IAS 40	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2012
Alterações à IFRIC 14	Pagamentos antecipados de exigência mínima de financiamento	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011
Alterações à IAS 32	Classificação dos direitos de emissão	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de fevereiro de 2010
IFRIC 19	Liquidando passivos financeiros com instrumentos de patrimônio (Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments)	Aplicável para períodos anuais com início em ou após 1º de julho de 2010

Considerando as atuais operações da Sociedade, a Administração não espera que essas novas normas, interpretações e alterações tenham um efeito relevante sobre as demonstrações contábeis a partir de sua adoção.

O CPC ainda não editou os respectivos pronunciamentos e modificações correlacionadas às IFRSs novas e revisadas apresentadas anteriormente. Em decorrência do compromisso do CPC e da CVM de manter atualizado o conjunto de normas emitidas com base nas atualizações feitas pelo IASB, é esperado que esses pronunciamentos e modificações sejam editados pelo CPC e aprovados pela CVM até a data de sua aplicação obrigatória.

3. EFEITOS DA ADOÇÃO DOS NOVOS PRONUNCIAMENTOS EMITIDOS PELO CPC

As demonstrações financeiras para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 são as primeiras apresentadas de acordo com as IFRSs, aprovadas pelo CPC e pela CVM. A Sociedade aplicou as políticas contábeis definidas na nota explicativa nº 2 em todos os períodos apresentados, o que inclui o balanço patrimonial na data de transição, definida como 1º de janeiro de 2009. Na mensuração dos ajustes nos saldos de abertura e na preparação do balanço patrimonial na data de transição, a Sociedade aplicou as exceções obrigatórias e certas isenções opcionais de aplicação retrospectiva previstas no pronunciamento técnico CPC 37(R1) - Adoção Inicial das Normas Internacionais de Contabilidade, conforme descrito a seguir:

3.1. Isenções opcionais na adoção dos novos pronunciamentos

Com base no pronunciamento técnico CPC 37(R1) (equivalente à IFRS 1), é permitida, na adoção inicial dos novos pronunciamentos, a aplicação de procedimentos voluntários caso haja divergências quanto às práticas contábeis anteriormente adotadas, porém a norma também permite o ajuste de determinadas transações retrospectivamente.

O julgamento da Administração quanto às isenções opcionais na adoção inicial dos novos pronunciamentos está descrito a seguir e foi aplicado da seguinte forma:

- a) Mensuração do ativo imobilizado ao valor justo: a Companhia optou por não remensurar seu ativo imobilizado a valor justo (“deemed cost”) na data de transição, optando por manter os ativos com base em seu custo histórico de aquisição em virtude da alienação mencionada na nota explicativa nº 11.
- b) A Sociedade não efetuou nenhum ajuste nas estimativas registradas nas práticas contábeis anteriores, uma vez que entende que estas estimativas estavam de acordo com o IFRS na data de transição.

3.2. Efeitos da adoção dos novos pronunciamentos emitidos pelo CPC nas demonstrações financeiras individuais

Na preparação das suas demonstrações financeiras individuais, a Sociedade adotou todos os pronunciamentos técnicos e respectivas interpretações e orientações técnicas emitidos pelo CPC e aprovados pela CVM, que, com as práticas contábeis incluídas na legislação societária brasileira, são denominados como práticas contábeis adotadas no Brasil.

Na mensuração dos ajustes e na preparação do balanço patrimonial de abertura, a Sociedade aplicou os requerimentos constantes no pronunciamento técnico CPC 43(R1) - Adoção Inicial dos Pronunciamentos Técnicos CPC 15 a 40, ajustando as suas demonstrações financeiras individuais de tal forma que elas produzissem, quando consolidadas, os mesmos valores de patrimônio líquido, atribuível aos proprietários da controladora, e resultado em relação à consolidação elaborada conforme as IFRSs para atividades imobiliárias no Brasil aprovadas pelo CPC, e pela CVM, através da aplicação do pronunciamento técnico CPC 37(R1). Para isso, a Sociedade efetuou nas suas demonstrações financeiras individuais os ajustes efetuados para a adoção das IFRSs nas demonstrações financeiras consolidadas. Tal procedimento foi adotado a fim de obter o mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos proprietários da controladora nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas.

Em 1º de janeiro de 2009, a Sociedade ajustou suas demonstrações financeiras a fim de refletir os termos constantes no pronunciamento técnico CPC 3 R2, reclassificando caixa e equivalentes de caixa para aplicações financeiras. Exceto por essa reclassificação, não houve outros ajustes decorrentes da adoção dos novos CPCs e IFRSs que modificassem os saldos do passivo, do patrimônio líquido, do resultado e dos fluxos de caixa apresentados anteriormente.

Os ajustes decorrentes da aplicação dos CPCs nas demonstrações financeiras individuais são apresentados a seguir.

	31.12.2009			01.01.2009		
	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC
ATIVOS						
CIRCULANTES						
Caixa e equivalentes de caixa –a)	3.291	-	3.291	15.092	(10.846)	4.246
Aplicações financeiras – a)	-	-	-	-	(10.846)	10.846
Demais ativos	<u>1.446</u>	-	<u>1.446</u>	<u>702</u>	-	<u>702</u>
Total dos ativos circulantes	<u>4.737</u>	=	<u>4.737</u>	<u>15.794</u>	=	<u>15.794</u>
NÃO CIRCULANTES						
Total dos ativos não circulantes	17.817	-	17.817	18.026	-	18.026
TOTAL DOS ATIVOS	<u>22.554</u>	=	<u>22.554</u>	<u>33.820</u>	=	<u>33.820</u>

	31.12.2009			01.01.2009		
	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC
PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
CIRCULANTES						
Total dos passivos circulantes	4.188	-	4.188	15.150	-	15.150
NÃO CIRCULANTES						
Total dos passivos não circulantes	1.160	-	1.160	1.178	-	1.178
PATRIMÔNIO LÍQUIDO						
Total do patrimônio líquido	17.206	-	17.206	17.492	-	17.492
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	<u>22.554</u>	<u>=</u>	<u>22.554</u>	<u>33.820</u>	<u>=</u>	<u>33.820</u>

Reconciliação dos fluxos de caixa do exercício de 2009

	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC
Das atividades operacionais	(9.370)	(10.828)	1.458
Das atividades de investimento	221	-	221
Das atividades de financiamento	(2.652)	18	(2.634)

a) Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações foram reclassificadas para permitir uma melhor análise sobre as operações da Sociedade, conforme mencionado na nota explicativa nº 6.

Não houve modificação e nem ajustes relativos a adoção das novas normas contábeis nas demonstrações do resultado e demonstrações do patrimônio líquido.

4. REAPRESENTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS

A Sociedade optou por reapresentar as Informações Trimestrais - ITRs de 2010 comparativamente com as de 2009, ajustadas às práticas contábeis adotadas no Brasil vigentes em 2010 e adoção das IFRSs, quando da apresentação da primeira ITR de 2011, conforme permitido pela Deliberação CVM nº 656, de 25 de janeiro de 2011. Conforme divulgado na nota explicativa nº 3., não houve efeitos decorrentes da adoção das IFRSs nem das novas práticas contábeis adotadas no Brasil que afetassem os saldos de ativo, passivo, patrimônio líquido, resultado e fluxo de caixa apresentados em cada uma das ITRs de 2010.

Essas ITRs foram sujeitas aos procedimentos de revisão especial aplicados pelos auditores independentes da Sociedade, conforme requerimentos da CVM para Informações Trimestrais (NPA 06 do IBRACON - Instituto dos Auditores Independentes do Brasil), incluindo os ajustes decorrentes da adoção das novas práticas contábeis, não tendo sido, portanto, sujeitas aos procedimentos de auditoria, portanto, não auditadas.

5. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

Para fins de demonstração dos fluxos de caixa, a conta “Caixa e equivalentes de caixa” inclui caixa, bancos e investimentos no mercado financeiro. No final do exercício, as disponibilidades, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens do balanço patrimonial, como demonstrado a seguir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Caixa	-	1	1
Bancos	1.220	77	1.220
Aplicações financeiras (*):			
Certificado de Depósito Bancário - CDB	219	140	2.989
Fundos de investimentos	<u>-</u>	<u>3.073</u>	<u>36</u>
	<u>1.439</u>	<u>3.291</u>	<u>4.246</u>

(*) Aplicações financeiras com conversibilidade imediata em caixa e com insignificante risco de mudança no valor. Todas as aplicações financeiras foram estruturadas para ter característica e rendimento de títulos de renda fixa, com remuneração próxima a 100% do CDI.

6. APLICAÇÕES FINANCEIRAS

O montante de R\$1.879 em 31 de dezembro de 2010 (R\$10.846 em 01 de janeiro de 2009) está relacionado aos certificados de crédito imobiliário mencionados na nota explicativa nº13, dessa forma sua utilização está condicionada ao pagamentos dos mesmos.

7. CONTAS A RECEBER

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Contas a receber	609	456	505
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(366)	(228)	-
Certificado de crédito imobiliário	<u>77</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>320</u>	<u>228</u>	<u>505</u>

A seguir estão apresentados os vencimentos dos saldos de contas a receber de clientes por aluguéis a receber em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 e em 1º de janeiro de 2009:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Vencidas:			
31 a 60 dias	13	5	6
61 a 90 dias	5	3	3

91 a 120 dias	82	21	23
Acima de 120 dias	<u>476</u>	<u>422</u>	<u>467</u>
	576	451	499
A vencer	<u>33</u>	<u>5</u>	<u>6</u>
Total	<u>609</u>	<u>456</u>	<u>505</u>

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Saldo no início do exercício	228	-	-
Adições	<u>138</u>	<u>228</u>	<u>-</u>
Saldo no fim do exercício	<u>366</u>	<u>228</u>	<u>-</u>

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Imposto de renda a recuperar	161	315	-
Imposto de renda retido na fonte	200	37	181
Contribuição social sobre o lucro líquido a recuperar	7	19	7
PIS e COFINS a recuperar	54	-	-
Outros impostos	<u>-</u>	<u>28</u>	<u>1</u>
	<u>422</u>	<u>399</u>	<u>189</u>

9. OUTROS CRÉDITOS

São representados por:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Reembolso de despesas	319	142	8
Valores a receber por estruturação de operações (*)	<u>-</u>	<u>677</u>	<u>-</u>
	<u>319</u>	<u>819</u>	<u>8</u>

(*) Este saldo está relacionado com os honorários a serem pagos pela estruturação de operações na emissão dos CRIs.

10. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 são:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Ativo não circulante-			
RB Capital Holding S.A. (a)	<u>17.291</u>	<u>17.817</u>	<u>17.348</u>
Passivo circulante:			
Bravo Realty S.A. (b)	-	7	6

RB Capital Securitizadora S.A.	4	-	108
RB Agrosec S.A. (b)	<u>-</u>	<u>1.644</u>	<u>3.702</u>
	<u>4</u>	<u>1.651</u>	<u>3.816</u>

- (a) Representa o saldo remanescente da venda do controle acionário ocorrido em dezembro de 2008, conforme mencionado na nota explicativa nº 1, líquido de ajuste a valor presente de R\$1.056. Os saldos não sofrem atualização monetária e têm previsão para recebimento em até 24 meses, prorrogáveis por 12 meses, e atualização monetária de 6% ao ano a partir de 1º de janeiro de 2011.
- (b) Os saldos a pagos à Bravo Realty S.A. e RB Agrosec S.A. representavam transações com recebíveis imobiliários, que não geraram ganho nem perdas nas operações.

11. IMOBILIZADO

Em 1º de janeiro de 2009 era composto por:

	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido
Móveis e utensílios	10	15	(2)	13
Equipamentos de informática	20	725	(121)	604
Aparelhos de comunicação	10	<u>65</u>	<u>(4)</u>	<u>61</u>
		<u>805</u>	<u>(127)</u>	<u>678</u>

A movimentação do imobilizado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2009, foi o registro de depreciação no valor de R\$83 e a venda do imobilizado pelo valor de R\$221, gerando uma perda de R\$374 registrada como “Outras despesas operacionais”.

12. IMPOSTOS TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

São representados por:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	115	1.143	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	53	419	-
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	3	28	4
Programa de Integração Social - PIS	12	27	7
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	72	166	47
Outros impostos	<u>20</u>	<u>115</u>	<u>18</u>
	<u>275</u>	<u>1.898</u>	<u>76</u>

13. OUTRAS CONTAS A PAGAR

São representadas por:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>01.01.2009</u>
Contas a pagar por aquisição de Cessão de			
Certificados de Créditos Imobiliários - CCIs	2.613	-	10.865
Outras contas a pagar	<u>-</u>	<u>484</u>	<u>-</u>
	<u>2.613</u>	<u>484</u>	<u>10.865</u>

Os valores mencionados na nota explicativa nº 6 de aplicações financeiras, estão diretamente relacionados com as aquisições dos Certificados de Créditos Imobiliários – CCIs.

14. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

14.1. Capital social

O capital social está dividido em 5.996.865 ações ordinárias nominativas, sem valor nominal, no montante de R\$13.708, totalmente integralizado em 31 de março de 2008.

14.2. Destinação do resultado do exercício

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício nos termos da Lei das Sociedades por Ações, apurado de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

A destinação do resultado para o exercício findo em 31 de dezembro de 2010 é a seguinte:

	<u>31.12.2010</u>
Lucro líquido do exercício de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil	1.450
Absorção de prejuízos acumulados	<u>(286)</u>
Reserva legal - 5%	<u>(58)</u>
	1.106
Dividendos propostos	<u>(276)</u>
Retenção de lucros	<u>(830)</u>
Total	<u>=====</u>

A retenção do saldo remanescente de lucros acumulados visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade, com base em orçamento de capital aprovado em Assembleia Geral Ordinária que será realizada em 4 de abril de 2011.

15. COMPOSIÇÃO DA RECEITA LÍQUIDA

São representados por:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Receita de serviços	2.164	5.443
Impostos sobre serviços	<u>(98)</u>	<u>(250)</u>
	<u>2.066</u>	<u>5.193</u>

16. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

São representados por:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Custo com comissões	(224)	(915)
Custo com agentes fiduciários	(200)	(414)
Custo de controle de recebíveis	(321)	(219)
Custo com custódia	(244)	(82)
Custo com “rating”	(3)	(98)
Outros custos	<u>(109)</u>	<u>(146)</u>
	<u>(1.101)</u>	<u>(1.874)</u>

17. RECEITAS (DESPESAS) POR NATUREZA

A Sociedade optou por apresentar a demonstração do resultado por função. Conforme requerido pelo CPC, o detalhamento dos custos dos serviços prestados e das despesas operacionais líquidas por natureza está apresentado a seguir:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Serviços de terceiros	(247)	(909)
Despesas com anúncios e publicações	(62)	(110)
Depreciação e amortização	-	(81)
Despesas tributárias	(115)	(751)
Despesas com comissões e taxas juntos a CVM	(202)	-
Perda na alienação de ativo fixo	-	(375)
Outras	<u>87</u>	<u>(105)</u>
	<u>(539)</u>	<u>(2.331)</u>
Classificados como:		
Despesas administrativas	(326)	(1.327)
Despesas de comercialização	(317)	(751)
Outras despesas (receitas) operacionais	<u>104</u>	<u>(253)</u>
	<u>(539)</u>	<u>(2.331)</u>

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Juros ativos	1.216	334
Rendimentos de aplicações financeiras	120	421
Outras receitas	<u>-</u>	<u>19</u>
	<u>1.336</u>	<u>774</u>

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Juros passivos	(144)	(1.111)
Outras despesas	<u>-</u>	<u>(7)</u>
	<u>(144)</u>	<u>(1.118)</u>

20. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

20.1. Composição das despesas de Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL - correntes

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Despesas correntes:		
CSLL	53	251
IRPJ	<u>115</u>	<u>679</u>
	<u>168</u>	<u>930</u>

20.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Lucro apurado por balancete de redução ou suspensão	1.618	644
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente	(550)	(219)
Adições, exclusões sobre diferenças temporárias	<u>382</u>	<u>(711)</u>
	<u>(168)</u>	<u>(930)</u>

21. LUCRO (PREJUÍZO) POR AÇÃO

Lucro (prejuízo) básico e diluído por ação

O lucro e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico por ação são conforme segue:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Lucro (prejuízo) do exercício atribuível aos acionistas	1.450	(286)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico e diluído por ação (todas as mensurações)	5.997	5.720
Lucro básico por ação (centavos por ação)	<u>0,24</u>	<u>(0,05)</u>

A Sociedade não possui nenhum efeito antidilutivo para os exercícios encerrados em 31 de dezembro de 2010 e de 2009.

22. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

22.1. Considerações gerais

A Sociedade participa de operações envolvendo instrumentos financeiros, todas registradas em contas patrimoniais, que se destinam a atender às suas necessidades, bem como a reduzir a exposição a riscos de mercado e de taxa de juros.

22.2. Gestão de risco de capital

A Sociedade administra seu capital para continuar com suas atividades normais, ao mesmo tempo em que maximiza o retorno das partes interessadas ou envolvidas em suas operações por meio da otimização do saldo das dívidas e do patrimônio.

22.3. Principais políticas contábeis

Os detalhes a respeito das principais políticas contábeis e métodos adotados, inclusive o critério de reconhecimento, a base de mensuração e o método de reconhecimento das receitas e despesas em relação a cada classe de ativos, passivos e instrumentos financeiros, estão apresentados na nota explicativa nº 2 a estas demonstrações financeiras.

22.4. Objetivos da gestão do risco financeiro

A Administração monitora e administra os riscos financeiros inerentes às operações e coordena o acesso aos mercados financeiros locais. Entre esses riscos destacam-se risco de mercado (variação nas taxas de juros), risco de crédito e risco de liquidez. O principal objetivo é manter a exposição da Sociedade a esses riscos em níveis mínimos, utilizando, para isso, instrumentos financeiros não derivativos e avaliando e controlando riscos de crédito e liquidez.

22.5. Gestão de risco de moeda estrangeira

A Sociedade não está exposta a risco de variações de moeda estrangeira. A estratégia financeira baseia-se nos empréstimos domésticos denominados em reais.

22.6. Exposição a riscos de taxas de juros

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações da TR e do Índice Geral de Preços de Mercado - IGP-M. Em 31 de dezembro de 2010 e de 2009, não há contratos vigentes relativos a operações com derivativos e “hedge” na Sociedade.

As taxas de juros nas aplicações financeiras são, na sua maioria, vinculadas à variação do Certificado de Depósito Interbancário - CDI e da taxa SELIC, com condições, taxas e prazos compatíveis com as operações similares realizadas no mercado.

22.7. Gestão de risco de mercado

Os resultados das operações da Sociedade dependem de sua capacidade de negociação de CCI E CRI. Com o intuito de mitigar tais fatores de risco, a Sociedade, com o auxílio de consultorias externas, monitora permanentemente o mercado imobiliário nas suas regiões de atuação com o objetivo de acompanhar a evolução dos valores de locação e das taxas de vacância. É possível, assim, que a Sociedade se antecipe a eventuais dificuldades do mercado.

22.8. Gestão do risco de liquidez

A Sociedade gerencia o risco de liquidez mantendo reservas, linhas de crédito bancárias e linhas de crédito para integralização de reservas que julgue adequadas, através do monitoramento contínuo das previsões e do fluxo de caixa real e da combinação dos perfis de vencimento dos ativos e passivos financeiros.

22.9. Tabelas de liquidez

	31.12.2010				
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Outras contas pagar	<u>9,65</u>	<u>2.352</u>	<u>261</u>	=	=
	01.01.2009				
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 mês	De 3 meses a 1 ano	De 1 a 5 anos	Acima de 5 anos
Outras contas a pagar	<u>9,60</u>	<u>9.779</u>	<u>1.086</u>	=	=

22.10. Risco de crédito

O risco de crédito da Sociedade pode ser atribuído principalmente aos saldos de caixa e equivalentes de caixa e de contas a receber. No balanço, as contas a receber são apresentadas líquidas da provisão para devedores duvidosos. A provisão para desvalorização de clientes e outras contas a receber é definida sempre que uma perda for detectada e, de acordo com experiências anteriores, isso evidencia que a possibilidade de recuperar os fluxos de caixa está prejudicada.

22.11. Risco de concentração

A Sociedade mantém contas correntes bancárias e títulos e valores mobiliários em instituições financeiras aprovadas pela Administração, de acordo com critérios objetivos para diversificação de riscos.

22.12. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade estão contabilizados em 31 de dezembro de 2010 e de 2009 em valores compatíveis com os praticados pelo mercado nessas datas. Esses instrumentos são administrados por meio de estratégias operacionais que visam obter liquidez, rentabilidade e segurança. A política de controle consiste no monitoramento contínuo das taxas acordadas em relação àquelas vigentes no mercado e na confirmação de que seus investimentos financeiros de curto prazo estão sendo adequadamente marcados a mercado pelas instituições que lidam com os fundos.

A Sociedade não faz investimentos especulativos com derivativos nem nenhum outro ativo de risco. A determinação dos valores estimados de realização dos ativos e passivos financeiros da Sociedade baseia-se em informações disponíveis no mercado e em metodologias de avaliação adequadas. No entanto, é necessário que a Administração empregue considerável julgamento para interpretar os dados de mercado e estimar os valores de realização mais adequados. Finalmente, as estimativas a seguir não indicam necessariamente os valores que podem ser realizados no mercado atual.

22.13. Critérios, premissas e limitações utilizados na apuração dos valores de mercado

Os instrumentos financeiros, que estão reconhecidos nas demonstrações financeiras pelo seu valor contábil, são substancialmente similares aos que seriam obtidos se fossem negociados no mercado. No entanto, por não possuírem um mercado ativo, poderiam ocorrer variações caso a Sociedade resolvesse liquidá-los antecipadamente.”

23. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010, a Sociedade não pagou honorários a seus administradores.

24. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FIDUCIÁRIAS INFORMAÇÃO SUPLEMENTAR
CONFORME INSTRUÇÃO CVM 414/04.

Os saldos fiduciários que representam as operações intermediadas pela Sociedade foram segregados de suas respectivas demonstrações financeiras. As tabelas a seguir demonstram o saldo contábil das operações fiduciárias nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2010 e de 2009:

24.1. Balanço fiduciário

	<u>Referência</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	24.2	7.548	3.133
Contas a receber	24.3	270.505	210.330
Ativo não circulante-			
Contas a receber	24.3	<u>342.980</u>	<u>376.509</u>
Total do ativo		<u>621.033</u>	<u>589.972</u>
Passivo circulante-			
Contas a pagar	24.4	278.053	213.463
Passivo não circulante-			
Contas a pagar	24.4	<u>342.980</u>	<u>376.509</u>
Total do passivo		<u>621.033</u>	<u>589.972</u>

24.2. Caixa e equivalentes de caixa

As aplicações financeiras fiduciárias estão representadas principalmente por CDBs e possuem remuneração compatível com as taxas de mercado. As aplicações apresentam liquidez a curto prazo e são compostas conforme segue:

	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Bancos	4.174	2.066
Aplicações financeiras:		
CDBs	937	1.067
Fundos de investimento	<u>2.437</u>	<u>—</u>
	<u>7.548</u>	<u>3.133</u>

24.3. Contas a receber

Referem-se a operações de aquisição de recebíveis imobiliários, efetuadas de acordo com as Leis nº 9.514/97 e nº 10.931/04, as quais dispõem, respectivamente, sobre os Certificados de Recebimento Imobiliário - CRIs e as Cédulas de Crédito Imobiliário - CCI (em conjunto "Títulos Imobiliários").

Foi instituído o regime fiduciário para os recebíveis nos termos do artigo 9º da Lei nº 9.514/97 e artigo 23 da Lei nº 10.931/04, os quais passaram a constituir patrimônio separado com o propósito exclusivo de lastrear os referidos Títulos Imobiliários, não se confundindo, portanto, com o patrimônio da Sociedade.

Os títulos imobiliários são emitidos sem garantia flutuante, na maioria das vezes com alienação fiduciária em garantia, em todos os casos com coobrigação da cedente dos recebíveis e taxa de juros e atualização monetária.

<u>Referência</u>	<u>Circulante</u>		<u>Não circulante</u>	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
CRI 004	49.796	45.019	-	40.485
CRI 009	68.312	34.689	-	-
CRI 012	-	651	-	1.564
CRI 015	-	2.693	-	7.107
CRI 017	45.667	32.730	-	-
CRI 027	-	3.103	-	-
CRI 028	1.232	1.119	946	1.786
CRI 031	53.160	47.963	174.324	189.252
CRI 033	-	1.702	-	-
CRI 041	849	1.768	299	2.036
CRI 042	209	492	12	467
CRI 043	529	1.601	105	541
CRI 044	14.517	13.072	56.039	58.127
CRI 045	-	768	-	422
CRI 046	753	1.259	186	835
CRI 048	1.315	1.519	2.102	3.107
CRI 050	273	395	556	979
CRI 051	414	406	1.621	1.750
CRI 053	2.079	1.966	11.096	11.324
CRI 054	195	229	599	831
CRI 055	4.128	3.905	16.902	18.251
CRI 056	4.544	4.097	8.048	10.464
CRI 057	4.285	4.707	10.896	12.782
CRI 060	2.486	4.043	8.867	10.062
CRI 061	5.175	434	-	4.337
CRI 062	-	-	27.250	-
CRI 063	4.553	-	6.629	-
CRI 065	1.976	-	8.473	-
CRI 066	<u>4.058</u>	<u>-</u>	<u>8.030</u>	<u>-</u>
	<u>270.505</u>	<u>210.330</u>	<u>342.980</u>	<u>376.509</u>

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

<u>Ano</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
2011	-	113.738
2012	90.061	79.733
2013	79.215	66.335
2014	69.155	53.243
2015	57.185	47.165
2016	14.636	12.006
2017	2.597	2.058

<u>Ano</u>	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
2018	1.400	1.097
2019	1.265	991
2020	82	62
2021	61	47
2022	42	33
2023	3	1
2027	<u>27.278</u>	<u>-</u>
	<u>342.980</u>	<u>376.509</u>

24.4. Contas a pagar

Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRIs.

24.5. Informações complementares acerca da emissão de CRIs

Conforme previsto no artigo 3º da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, apresentamos a seguir os dados relativos a:

- Aquisição, retrocessão, pagamento e inadimplência dos créditos vinculados à emissão de CRIs.
- Atualização trimestral dos relatórios de classificação de risco dos CRIs emitidos a que se refere o parágrafo 7º do artigo 7º da referida Instrução, se for o caso.
- Balanço patrimonial sintético por emissão de CRIs sob o regime fiduciário.

24.6. Aquisições do exercício

<u>Série CRI</u>	<u>Data</u>	<u>Valor da aquisição</u>
62ª	04.02.10	25.368
63ª, 64ª	19.02.10	16.083
65ª	05.03.10	10.000
66ª	29.06.10	<u>12.410</u>
		<u>63.861</u>

24.7. Retrocessão

Não ocorreram retrocessões durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2010.

24.8. Pagamentos

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRIs foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

24.9. Inadimplência

Houve inadimplência de créditos imobiliários vinculados à 9ª e à 17ª Séries de CRI, as quais tiveram seu vencimento antecipado declarado por meio de Assembleias dos

DECLARAÇÃO

Eu, **ADALBERO DE ARAUJO CAVALCANTI**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n.º 37.46.360 (SSP/BA), inscrito no CPF/MF sob o n.º 704.506.414-49, na qualidade de diretor da RB Capital Securitizadora Residencial S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01448-000 ("Companhia"), declaro para os fins do artigo 25 da Instrução CVM n. 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

- (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizado em 23 de março de 2011; e
- (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizadas em 23 de março de 2011.

São Paulo, 31 de março de 2011.



ADALBERO DE ARAUJO CAVALCANTI



DECLARAÇÃO

Eu, **FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA**, brasileira, solteira, economista, portadora da Cédula de Identidade RG n.º 013.187.264-0 (DETRAN/RJ), inscrita no CPF/MF sob o n.º 052.718.227-37, na qualidade de diretor da RB Capital Securitizadora Residencial S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01448-000 ("Companhia"), declaro para os fins do artigo 25 da Instrução CVM n. 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

- (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizado em 23 de março de 2011; e
- (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizadas em 23 de março de 2011.

São Paulo, 31 de março de 2011.




FLÁVIA PALÁCIOS MENDONÇA

DECLARAÇÃO


Eu, **GLAUBER DA CUNHA SANTOS**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG n.º 09.076.231-1 (IFP/RJ), inscrito no CPF/MF sob o n.º 120.547.898-10, na qualidade de diretor da RB Capital Securitizadora Residencial S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01448-000 ("Companhia"), declaro para os fins do artigo 25 da Instrução CVM n. 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

- (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizado em 23 de março de 2011; e
- (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizadas em 23 de março de 2011.

São Paulo, 31 de março de 2011.



GLAUBER DA CUNHA SANTOS



DECLARAÇÃO

Eu, **MARCELO MICHALUÁ**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG n.º 16.323.178 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n.º 127.314.838-06, na qualidade de diretor da RB Capital Securitizadora Residencial S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o n. 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, São Paulo/SP, CEP 01448-000 ("Companhia"), declaro para os fins do artigo 25 da Instrução CVM n. 480, de 07 de dezembro de 2009 que:

- (i) revi, discuti e concordei com as opiniões expressas no parecer dos auditores independentes contratados pela Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizado em 23 de março de 2011; e
- (ii) revi, discuti e concordei com as demonstrações financeiras referentes ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2010, disponibilizadas em 23 de março de 2011.

São Paulo, 31 de março de 2011.



MARCELO MICHALUÁ



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XVI

- Laudo de Avaliação do Empreendimento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRBALHO SOLICITADO POR

CIA. BRASILEIRA DE DIQUES

**PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR PATRIMONIAL DO CONJUNTO
IMOBILIÁRIO - TERRENO E BENFEITORIAS - FORMADOR DO
ESTALEIRO SITUADO À RUA GENERAL GURJÃO, NÚMERO 2, CAJU,
MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, (RJ)**



Vista geral aérea do Estaleiro

RESUMO DA AVALIAÇÃO

VALOR FINAL OBTIDO PARA O IMÓVEL: R\$ 884.000.000,00

Rio de Janeiro, 3 de Dezembro de 2010.

RELATÓRIO: 210.09557

Rua Conde de Bonfim, 106, sl.205, Tijuca, Rio de Janeiro (RJ), CEP 20520-053; Telefaxes: 2254-9962/2568-1520/3872-7047/3872-6123
E-mail: embrap@infolink.com.br; Web: www.embrappraxis.com.br

INTRODUÇÃO / SUMÁRIO

Trata-se da determinação do valor patrimonial do conjunto predial – terreno e benfeitorias - que abriga a unidade industrial – estaleiro naval - da IVI- Indústrias Verolme-Ishikawagima S.A., situada na Rua General Gurjão, 02, Caju, Zona Portuária do Município do Rio de Janeiro (RJ).

O valor buscado será o de mercado, a ser calculado por comparatividade. Para tal, o presente trabalho foi desenvolvido obedecendo as normas da ABNT, segundo as NBR-14653-1/2004 e NBR-14653-2/2004, buscando a apuração de resultados com o Grau de Fundamentação 1 (que substituiu o nível de “Precisão Normal” da Norma 5676). De acordo como estipulado na Norma a determinação do valor do imóvel será desenvolvida através do Método Evolutivo.

Todos os mapas, plantas, escrituras, certidões, estudos de aproveitamento, análises contábeis, relatórios técnicos e informações fornecidas por órgãos competentes, sejam oriundos de nossos arquivos ou cedidos para a execução deste trabalho, serão analisados e anexados a este relatório sempre que considerados complementares e esclarecedores.

O estudo assim definido será desenvolvido a seguir, em acordância com os dados obtidos junto aos documentos disponíveis quando de sua elaboração.

Conceitualmente o trabalho partirá do plano geral- Região/Localidade -para o específico- a propriedade propriamente dita- sempre que a análise desta abrangência regional for fator de importância para a definição de valor.

Para a ordenação dos resultados deste projeto, este volume foi dividido em 4 partes:

- Parte A: trata da apresentação geral da Região de localização do Objeto da Avaliação.
- Parte B: trata da descrição do imóvel.
- Parte C: trata dos Critérios e dos Cálculos Avaliatórios;
- Parte D: apresenta a Avaliação Final do Conjunto e a Chancela da Avaliadora.
- Parte E: fotos
- Parte F: planta

PARTE A - LOCAL

A.1 - DADOS CADASTRAIS:

- Endereço: Rua General Gurjão, nº 2.
- Delimitação da Quadra: setor inicial da via, junto à Praia do Caju (no entorno do chamado Morro da Quinta do Caju).
- Bairro: Caju.
- Região: inserida na Iª R.A. – Zona Portuária; Área de Planejamento: AP-1
- Planta Cadastral: 287 AII 1
- Distrito: Sede.
- Município: Rio de Janeiro.
- Estado: Rio de Janeiro.

A.2 - A REGIÃO

O bairro do Caju está inserido na Zona Portuária, I Região Administrativa do Município do Rio de Janeiro. A Zona Portuária é composta pelos Bairros da Saúde (o mais próximo do Centro), Gamboa, Santo Cristo e Caju (este o mais extenso e o mais industrializado).

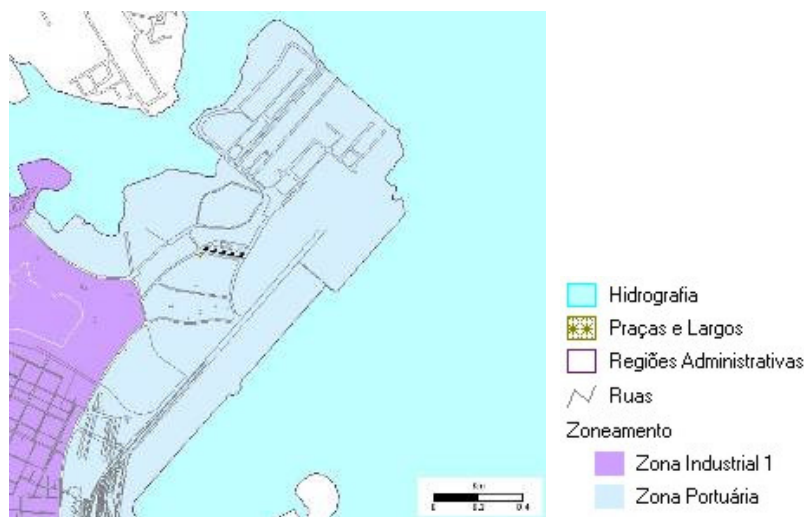
No entanto, Saúde, Gamboa e Santo Cristo (que se assemelham entre si) apresentam características bem distintas do Caju. Apesar dos 4 bairros representarem um dos pontos mais antigos da área urbana central da cidade, os 3 primeiros sempre tiveram uma ocupação muito diversificada: prédios de entidades ligadas aos governos municipal, estadual e federal, áreas de propriedade da Marinha, depósitos ligados às atividades portuárias (Docas do Rio de Janeiro), além da presença vizinha do Terminal Rodoviário Municipal e proximidade da Central do Brasil e Praça Mauá. A essas tipologias ocupacionais deve-se acrescentar uma grande incidência residencial modesta, incluindo núcleos favelizados.

Esses bairros, portanto, sempre apresentaram boa localização com relação à distribuição dos fluxos de tráfego do Rio, sendo passagem preferencial entre o Centro e o terminal Rodoviário Municipal. Mesmo com essas características positivas, essas localidades passaram muitos anos abandonadas pelas autoridades urbanísticas do município, fato que não se alterou com a implantação do complexo de viadutos que hoje ligam a Av. Brasil e Niterói (via Ponte) à Praça Mauá (sobre a Av. Rodrigues Alves).

Recentemente, no entanto, o perfil do local começou a mudar e deve continuar mudando nos próximos anos: a implantação de novos empreendimentos no local e a renovação das áreas portuária e Praça Mauá, da Saúde e Gamboa, uma idéia da Agência de Desenvolvimento Urbano e apoio da Secretaria de Urbanismo, deverá mexer com toda a área e tendem a criar paulatinamente uma positiva alteração no panorama regional.

Esse programa de revitalização da Zona Portuária, no entanto, não atingiu o bairro do Caju. Esse bairro, que, no século XIX, já teve até praia que recebia a aristocracia moradora de São Cristóvão transformou-se em área industrial e de apoio naval. Com o esvaziamento progressivo dessa atividade no município, o bairro tem apresentado um nítido processo de estagnação e desvalorização. A presença incômoda do complexo de cemitérios que caracterizam o bairro e a ocupação modesta e decadente do casario antigo não incentivam o aparecimento de empreendimentos que melhorem o aspecto do bairro.

O local é de ocupação eminentemente industrial e naval, como mostra, na página seguinte, a prancha de zoneamento do município, para o local:



A.3 - O LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

A Rua General Gurjão apresenta no trecho considerado as seguintes características:

Logradouro	Rua Gal Gurjao
Trecho	Entre Pra do Caju e Rua Cel Emami Lucena. Lado par.
Bairro	Caju
Área de Planejamento	API1
Região Administrativa	I RA - Portuária
Gerência de Licenciamento e Fiscalização	1º GLF - Centro - Rua República do Líbano 54 - 2º andar - 232-8678 / 252-6585
Zonamento	Zona Portuária
Zonas de Uso Predominantemente Industrial	Zona de Uso Predominantemente Industrial. Port 176/83 FUNDREM
Planta Cadastral	287AII1

- Traçados altimétricos no local: regulares. Traçados planimétricos no local: regulares.
- Trata-se de via: com tráfego predominante de veículos pesados e de pedestres reduzido.
- Nº de pistas de rolamento: uma, pavimentada em paralelepípedos.
- Pavimentação dos passeios: cimentado.
- Iluminação: através de lâmpadas à vapor de mercúrio.
- Drenagem pluvial: subterrânea. Esgotos sanitários: canalizados. Água: canalizada. Gás: canalizado.
- Telefones.
- Transportes coletivos: ônibus próximos.
- Características ocupacionais e de meio-ambiente: enquadram-se perfeitamente nas características regionais, com predominância de galpões industriais e depósitos, pátios para armazenamento de contêineres e similares.

A.4 - LOCALIZAÇÃO (MAPAS E FOTOS AÉREAS):

As figuras a seguir definem a localização do imóvel através de escalas progressivamente maiores:



Mapa do município: Zona portuária em vermelho; ponto branco define o local do imóvel.



Zona Portuária em destaque, com perímetro demarcado em vermelho; Bairro do caju definido com subperímetro verde; círculo preto define o local do imóvel.



Bairro do Caju em destaque, em verde; o logradouro em lilás; o imóvel está definido em vermelho.



O local do estaleiro, na ponta do Caju (área de aterro - acrescidos de marinha).



Fotos de satélite(Google Earth) do local, com os limites aproximados do imóvel definidos em amarelo.

PARTE B – A PROPRIEDADE

B.1 - CONFIGURAÇÃO BÁSICA

Trata-se do imóvel que abriga as instalações da CBD – Cia. Brasileira de Diques, empresa da INEPAR e do BANCO FATOR. O imóvel é composto por terreno e benfeitorias, que constituíam o antigo Estaleiro ISHIBRAS.

B.2 – TERRENO: Trata-se dos seguintes aforamentos:

Informações Gerais

GRPU Responsável GRPU - RIO DE JANEIRO
 Situação EM USO
 Conceituação ACRESCIDO DE MARINHA
 Número do Processo 000004132136900

Características Técnicas

Natureza do Terreno URBANO
 Fração do Terreno 1,0000000
 Área Terreno Total 200.898,57 m²
 Área Terreno União 200.898,57 m²

Endereço do Imóvel

PRAIA DO CAJU, S/N
 SN 0001, CAJU
 CEP: 20931-340 - RIO DE JANEIRO, RJ

Testadas

Logradouro: 000102 - DO CAJU - Trecho : 01 - UNICO CAJU

Informações Gerais

GRPU Responsável GRPU - RIO DE JANEIRO
 Situação EM USO
 Conceituação ACRESCIDO DE MARINHA
 Número do Processo 007680166527600

Características Técnicas

Natureza do Terreno URBANO
 Fração do Terreno 1,0000000
 Área Terreno Total 14.309,20 m²
 Área Terreno União 14.309,20 m²

Endereço do Imóvel

RUA CIRCULAR DA QUINTA DO CAJU, S/N
 CAJU
 CEP: 20930-000 - RIO DE JANEIRO, RJ

Testadas

Logradouro: 000701 - CIRCULAR DA QUINTA DO CAJU - Trecho : 04 - UNICO CAJU

Informações Gerais

GRPU Responsável GRPU - RIO DE JANEIRO
 Situação EM USO
 Conceituação ACRESCIDO DE MARINHA
 Número do Processo 04967.010726/2005-14

Características Técnicas

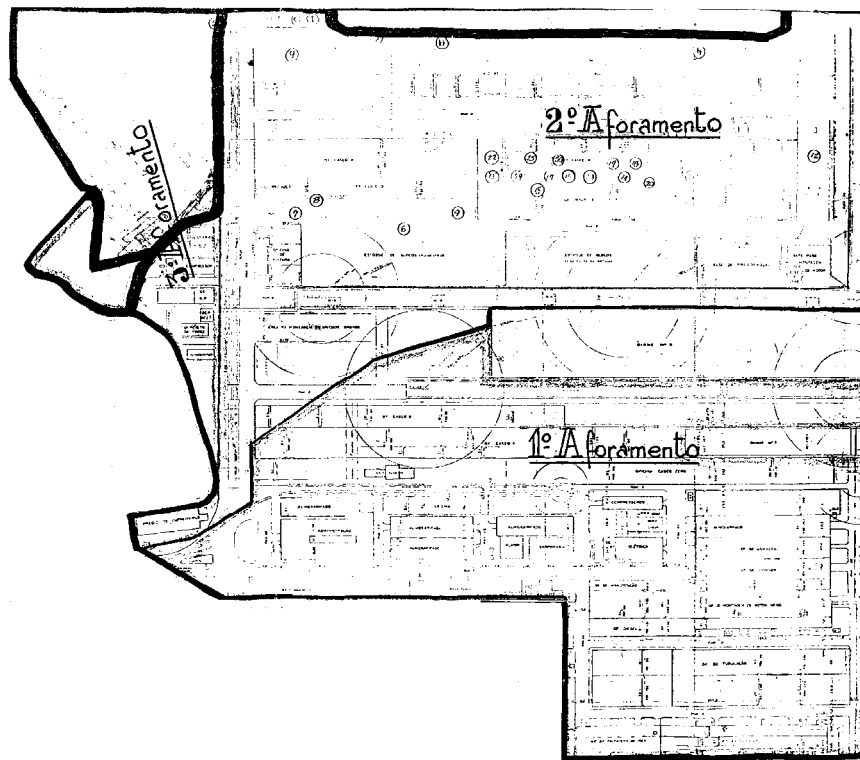
Natureza do Terreno URBANO
 Fração do Terreno 1,0000000
 Área Terreno Total 184.402,42 m²
 Área Terreno União 184.402,42 m²

Endereço do Imóvel

RUA HONORIO CURJAO, 2
 AREA ATERRADA, CAJU
 CEP: 20931-340 - RIO DE JANEIRO, RJ

Testadas

Logradouro: 000102 - DO CAJU - Trecho : 01 - UNICO CAJU



B.3 - BENFEITORIAS

A seguir apresentaremos as descrições das benfeitorias, a numeração segue planta de situação anexa:

Item	PRÉDIO	ÁREA	DESCRIÇÃO
1	Terraplenagem	399,610,19	Na implantação das instalações foram executados aterros e compactação
2	Instalações	399,610,19	Instalações de água potável, rede de combate a incêndio, esgotos sanitários, drenagem de águas pluviais e iluminação
3	44	5.000,00	Pátio de estacionamento pavimentado paralelepípedos
4	Rua 1	2.000,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
5	Rua 2	2.500,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
6	Rua 3	3.650,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
7	Rua 4	3.650,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
8	Rua 5	1.500,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
9	Rua 6	720,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
10	Rua 7	3.240,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada

11	Rua 23	8.250,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
12	Rua 24	550,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
13	Rua 25	550,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
14	Rua 26	900,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
13	Rua 27	1.400,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
14	Rua 28	2.600,00	Rua interna pavimentada dimensionado para carga pesada
15	Ramal ferroviário	485,00	Ramal ferroviário ao longo da Rua 23
16	Ramal ferroviário	390,00	Ramal ferroviário ao longo da Rua 4
17	39	300,00	Prédio destinado a portaria em dois pavimentos necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
18	38	51,00	Fosso da balança localizada junto a portaria
19	41/51	6.960,00	Prédio administrativo em dois pavimentos necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
20	4	1.314,00	Galpão destinado a almoxarifado composto de salão corrido necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e pisos em lajes de concreto armado.
21	3/6/7/8	26.000,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
22	13/14/28/37	10.000,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
23	16/17/23/40/57	11.230,00	Galpão destinado a oficinas com anexos necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
24	18/57	13.475,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
25	20/21/26/27/55/57/58	7.060,00	Galpão destinado a oficinas com anexos necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
26	19	450,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
27	16	345,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.

28	28/53	350,00	Galpão necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
29	47	430,00	Galpão necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
30	43	6.720,00	Prédio administrativo em quatro pavimentos necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
31	4/28/29	6.240,00	Galpão em dois pavimentos necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
32	5	1.295,00	Galpão necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
33	28/57	2.000,00	Galpão em dois pavimentos necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
34	52	672,00	Galpão necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
35	22	1.120,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
36	40	140,00	Prédio térreo destinado a vestiários/sanitários necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
37	49	4.125,00	Dique de construção 1 necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas prancha, base em lajes de concreto armado, painéis perimetrais em estacas prancha e lajes de concreto armado
38	50	23.400,00	Dique de construção 2 necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas prancha, base em lajes de concreto armado, painéis perimetrais em estacas prancha e lajes de concreto armado
39	48	1.680,00	Galpão necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto e chapas metálicas, e pisos em lajes de concreto armado.
40	2/9/11/12	4.200,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.

41	9/10	24.000,00	Galpão destinado a oficinas necessitando de reparos simples a importantes, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em telhas de fibro-cimento e alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
42	28	2.500,00	Galpão necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, e pisos em lajes de concreto armado.
43	40/58	1.025,00	Prédio em dois pavimentos destinado a vestiários/sanitários necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
44	52	480,00	Galpão necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
45	A-2	260,00	Galpão necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura concreto armado/metálica, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais em alvenaria de blocos de concreto, e pisos em lajes de concreto armado.
46	24	800,00	Prédio em dois pavimentos destinado a refeitório necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
47	25	540,00	Prédio térreo destinado a refeitório necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
48	56	350,00	Prédio térreo destinado a refeitório necessitando de reparos simples, apresentando: infra-estrutura em estacas, superestrutura em concreto armado, cobertura de telhas de fibro-cimento, painéis perimetrais e divisórios internos em alvenaria.
49	34/35/36	6.450,00	Lajes destinadas a bases de montagem em concreto armado apoiadas em estacas
50	Cais 1/2	292,78	Trata-se da linha de mar localiza a direita do Dique de construção 1, sendo constituída de estrutura mista atirantada de estacas prancha e concreto armado, necessitando de reparos importantes
51	Cais 3	46,80	Trata-se da linha de mar localiza entre os Diques de construção 1 e 2, sendo constituída de estrutura mista atirantada de estacas prancha e concreto armado, necessitando de reparos simples
52	Cais 4	285,69	Trata-se da linha de mar localiza a esquerda do Dique de construção 2, sendo constituída de estrutura mista atirantada de estacas prancha e concreto armado, necessitando de reparos importantes
53	Cais 5 A	80,00	Trata-se da linha de mar localiza a esquerda do Cais 4 em 90°, sendo constituída de estrutura mista atirantada de estacas prancha e concreto armado, necessitando de reparos simples
54	Cais 5 B	100,00	Trata-se da linha de mar localiza na extremidade oposta do Cais 5A, sendo constituída de estrutura mista atirantada de estacas prancha e concreto armado, necessitando de reparos simples

PARTE C - AVALIAÇÃO

C.1 – PREMISSAS / METODOLOGIA

Para a determinação do valor do imóvel avaliando deve-se estabelecer o melhor método de cálculo a adotar, entre os possíveis.

No presente caso, devido às características do imóvel analisado, adotamos o Método do Custo de Reprodução, que incorpora os Métodos Comparativo e de Quantificação de Custos para a determinação do valor da propriedade.

PARA O TERRENO:

Para a apuração do valor do terreno adotamos o Método Comparativo Direto de Dados do Mercado. O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes de amostra, sendo que esta, preferencialmente, deve ser com atributos mais semelhantes possíveis aos do bem avaliando, com fontes de informação identificada e diversificada, e de preferência contemporâneos com a data de referência da avaliação.

PARA AS CONSTRUÇÕES:

No caso das construções utilizamos preferencialmente o Método da Quantificação de Custos. Para tal, nos baseamos em pesquisa constante que realizamos junto às publicações especializadas - Boletim de Custos, Revista de Preços, construções, Catálogo de Referência da EMOP, SINAPI etc., além de contatos permanentes que mantemos com uma série de Empresas Construtoras, atuantes tanto no setor da construção civil como industrial.

Na análise individual de cada edificação, anotamos sua idade e seu padrão e suas condições atuais de conservação; os preços modulares apresentados são acrescidos por índices relativos de depreciação.

O VALOR TOTAL FINAL:

Obtido através do somatório das partes. Ao valor final apurado acrescentamos o índice referente ao chamado "negócio em marcha" ou "coisa pronta", que é o elemento adicional de valor possuído por uma unidade em operação, além dos custos financeiros pelo uso do capital.

O NÍVEL DE FUNDAMENTAÇÃO:

É importante, também, enfatizar, que o presente trabalho será desenvolvido através dos procedimentos matemáticos recomendados pelas NBR-14653-1/2/4 da Associação Brasileira de Normas Técnicas buscando a apuração de resultados com o nível de "Fundamentação I".

C.2 – DETERMINAÇÃO DOS VALORES

C.2.1 – PARA O TERRENO:

C.2.1.1 - ELEMENTOS AMOSTRAIS COLHIDOS EM PESQUISA:

Item	Endereço	Contato	Tel (021)	Testada	Area m²	@ Local	Vocação	VU	Valor Total
1	Rua Carlos Seixas 296, Caju	Maria José	2209-4946	100	11.500,00	1	50	478,26	5.499.990,00
2	Avenida Brasil 12.235, Penha	Maria José	2209-4946	60	6.100,00	0	100	1.147,54	6.999.994,00
3	Rua General Gustavo Cordeiro de Faria, Benfica (CAD	Maria José	2209-4946	50	7.800,00	0	50	487,18	3.800.004,00
4	Rua Carlos Seide 846, Caju	Mibson	9576-0499	25	8.500,00	1	90	1.235,29	10.499.965,00
5	Rodovia Presidente Dutra com AV Brasil (prox ao nº1	Umberto	9258-4881	80	7.500,00	0	100	1.066,67	8.000.025,00
6	Avenida Brasil Parada de Lucas (prox ao nº 12000 e	Alberto	(22) 2653-8409	75	3.000,00	0	50	150	450.000,00
7	Caju (area de frente para Linha Vermelha)	Claudio	(27) 8181-3392	200	30.350,00	1	90	1.232,00	37.391.200,00
8	Rua do Caju (prox. Ao nº 250 obs. Não disponível)	Ricardo	7841-9793	50	4.200,00	1	100	1.428,57	5.999.994,00
9	Rua Peter Lund, Caju (prox ao nº 15)	Maria José	2209-4946	30	8.000,00	1	90	875	7.000.000,00
10	Rua Sacadura Cabral s/n em frente a Boate The Week	Sérgio Castro	2272-4422	25	1.400,00	0	100	4.285,71	5.999.994,00
11	Rua Marques Rollo, s/nº	Podium	3385-7000	40	15.000,00	0	100	1.000,00	15.000.000,00
12	Avenida Brasil Parada de Lucas (prox ao nº 12000 e	Rosana Rodrigues	9323-8933	60	2.400,00	0	50	354,17	850.008,00
13	Rua Pedro Alves, Santo Cristo (prox ao nº 307 antig	José Ribamar Sobrinho	8897-2278	70	11.800,00	0	100	1.864,41	22.000.038,00
14	Avenida Itaoca 1863, Bonsucesso	Rosana Rodrigues	9323-8933	50	7.733,00	0	50	646,58	5.000.003,14
15	Rua Barão de São Felix, Gamboa (7 imóveis totalizan	Paulo Cesar	3283-4891	60	4.800,00	0	100	3.333,33	15.999.984,00
16	Rua Noemia Nunes, Olaria (prox ao nº 626)	Odair	7895-2277	30	3.700,00	0	50	675,68	2.500.016,00
17	Rua São Luiz Gonzaga, São Cristóvão (prox a av Bras	Odair	7895-2277	20	1.200,00	0	100	2.083,33	2.499.996,00
18	Rua Carlos Seixas, Caju	Ivo	2444-6246	200	18.000,00	1	90	1.000,00	18.000.000,00
19	Rua Peter Lund, Nº 65 Caju	Maria José	2209-4946	30	8.000,00	1	90	1.000,00	8.000.000,00
20	Av. Brasil s/n	Santos	2424-1133	160	183.000,00	0	50	20,77	3.800.910,00
21	Rua dos Caquizeiros s/n	Morais	2524-4711	190	93.000,00	0	50	43,02	4.000.860,00
22	Estrada da Retá do Rio Grande s/n	Sérgio	2272-4422	200	101.472,00	0	50	44,35	4.500.283,20
23	Rua Darcy Pereira s/n	Morais	2524-4711	250	133.000,00	0	50	67,67	9.000.110,00
24	Estrada da Pedra s/n	Sérgio	2272-4422	260	150.000,00	0	50	100	15.000.000,00
25	Rua Vasco Lima s/n	Tradicy	2262-8630	70	19.900,00	0	50	25,12	499.888,00
26	Rua dos Caquizeiros s/n	Morais	2524-4711	150	92.718,00	0	50	43,15	4.000.781,70
27	Estrada Capoeira Grande s/n	Anna	8127-1020	191	72.400,00	0	50	21	1.520.400,00
28	Estrada da Pedra s/n	Sérgio	2272-4422	200	140.000,00	0	50	107,15	15.001.000,00
29	Av. Cesario de Melo	Morais	2524-4711	190	121.000,00	0	50	123,96	14.999.160,00
30	Rua Agai s/n	Sampaio	2413-4770	120	90.000,00	0	50	6,67	600.300,00
31	Av. Brasil s/n	Jorge	9835-8373	190	190.000,00	0	50	20	3.800.000,00
32	Av. Brasil s/n	Carlos	8508-5546	255	85.000,00	0	50	35,29	2.999.650,00
33	Av. Brasil s/n	Carlos	8508-5546	190	64.985,40	0	50	24,63	1.600.590,40
34	Av. Brasil s/n	Andrade	7862-0329	147	97.595,00	0	50	17,41	1.699.128,95

C.2.1.2 - CÁCULOS:

INFERÊNCIA:

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 5
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 34
- Número de dados considerados: 30

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9528950 / 0,9398101
- Coeficiente Determinação: 0,9080089
- Fisher-Snedecor: 85,55
- Significância modelo: 0,01

Normalidade dos resíduos:

- 76% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 90% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s

- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

Variáveis	Equação	t-Observado	Sig.
• Área Total	ln(x)	-4,99	0,01
• Local	x	1,61	11,92
• Vocação	x ²	8,43	0,01

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = (+38,22853104 - 3,264739581 * \ln(\text{Área Total}) + 3,433979324 * \text{Local} + 0,002693700098 * \text{Vocação}^2)$$

Correlações entre variáveis	Isoladas	Influência
• Área Total		
Local	-0,30	0,16
Vocação	-0,56	0,41
Valor Unitário	-0,76	0,70
• Local		
Vocação	0,45	0,08
Valor Unitário	0,51	0,30
• Vocação		
Valor Unitário	0,90	0,86

Informações Complementares:

Logradouro: Rua General Gurjão n° 2
 Complemento: Cajú

Município: Rio de Janeiro UF: RJ

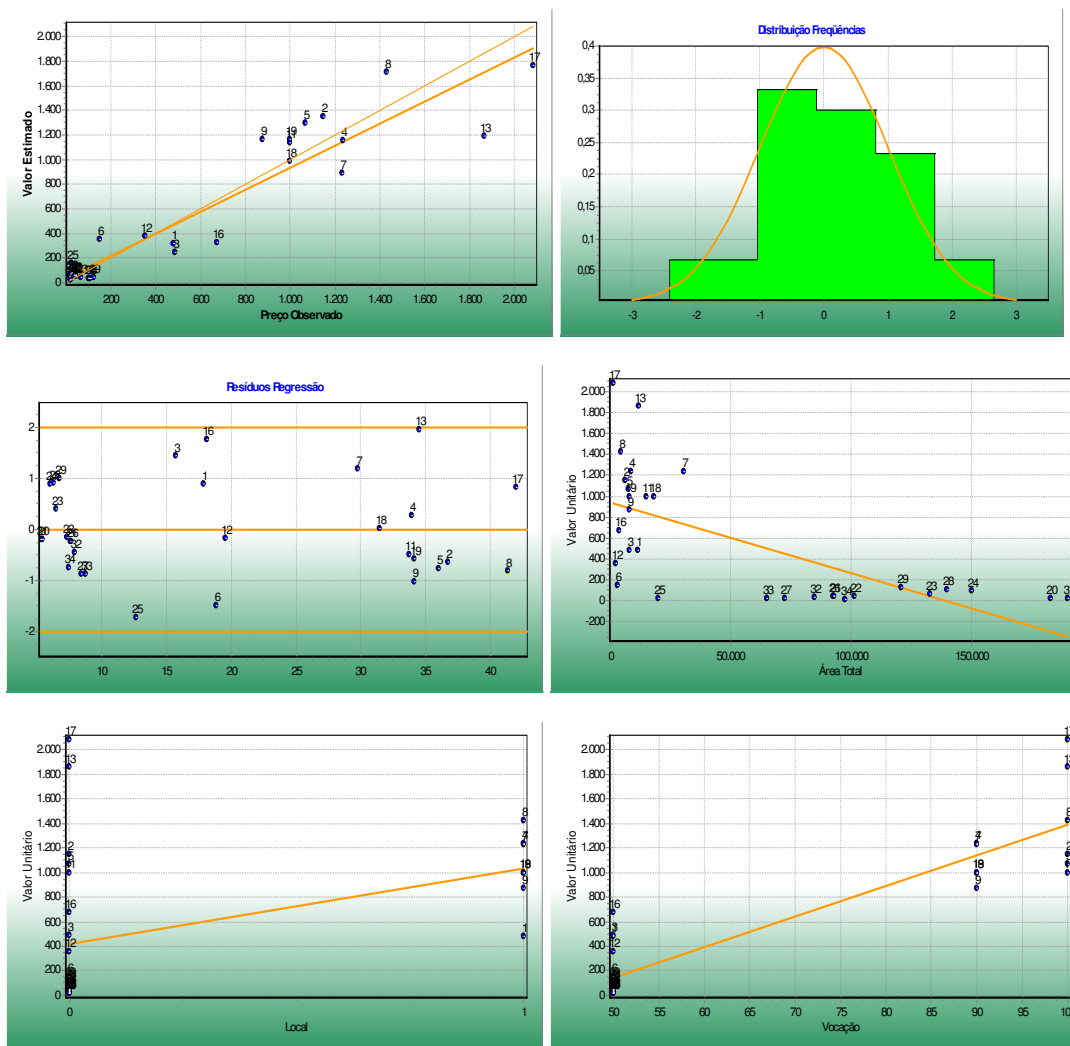
Dados do Imóvel Avaliando:

- Área Total = 399.610,1900
- Local = 1
- Vocação = 90

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Médio = 456,76
- Mínimo (33,28%) = 304,75
- Máximo (39,99%) = 639,42
- Valor Total

- Médio = 182.528.111,42
- Mínimo = 121.784.298,31
- Máximo = 255.520.245,85



Durante o trabalho de campo, procurou-se reunir os elementos selecionados e foram adotadas técnicas de obtenção de dados, objetivando a diversidade de fonte, tipo, quantidade de informações e contemporaneidade.

Promoveu-se também, após a obtenção dos elementos, o tratamento dos dados pelo processo inferencial, o qual permite explicar a formação do Valor Unitário de forma fundamentada, diminuindo-se ou eliminando-se a subjetividade.

Este processo consiste na obtenção de uma relação significativa entre a variável explicada e uma ou mais variáveis explicativas (Regressão Simples ou Múltipla), com base na ANÁLISE INFERENCIAL dos dados coletados na pesquisa.

No presente trabalho procedeu-se à verificação do modelo que apresentasse maior aderência da amostragem, sendo testadas as diversas variáveis abaixo relacionadas, quando se procurou estabelecer a correlação entre a variável explicada "VALOR UNITÁRIO (VU)" e as variáveis explicativas: ÁREA TOTAL, LOCAL E VOCAÇÃO, determinando-se uma regressão múltipla com 03 (três) variáveis explicativas para o imóvel avaliando, assim definidas:

ÁREA TOTAL = Variável quantitativa, que representa a área de terreno de cada imóvel, em m².

LOCAL = Variável dicotômica, que representa a localização de cada elemento, sendo 1 para lotes no bairro do Caju e 0 para lotes em outros bairros.

VOCAÇÃO = Variável códigos alocados que representa a vocação de cada terreno, conforme a classificação abaixo:

- 100 = Comercial
- 90 = Industrial
- 50 = Residencial

Testada a significância dos regressores de diversos modelos, ao nível máximo de 5,0%, com as hipóteses nulas de não regressão, foi selecionada a Expressão Matemática abaixo, por ser a que melhor se ajusta ao fenômeno observado:

$$\text{Valor Unitário} = (+38,22853104 - 3,264739581 * \ln(\text{Área Total}) + 3,433979324 * \text{Local} + 0,002693700098 * \text{Vocação}^2)^2$$

Esta equação, que será utilizada como modelo para a determinação do valor total, e fornecerá os valores dos intervalos de confiança, que são os seguintes:

Inferior	Central	Superior
R\$ 304,75/ m ²	R\$ 456,76/ m ²	R\$ 639,42/ m ²

Considerando que o terreno avaliando apresenta testada para o mar, e que nenhum elemento amostral apresenta esta característica, adotamos o valor médio entre o valor central e o superior do intervalo obtido.

Portanto o valor do terreno é de: **R\$ 456,76 / m² x 399.610,19 m² = R\$ 182.528.111,42.**

C.2.2 – PARA AS BENFEITORIAS:

Na definição dos custos unitários básicos empregados, utilizamos como fonte de referência a revista Construção e o livro TCPO 8 da editora Pini, de acordo com as características individuais das mesmas.

O valor das benfeitorias, será obtido segundo a expressão:

$$VB = \{ ((S \times BDI \times Cub) - VR) \times d \} \times DF, \text{ onde:}$$

VB = Valor da edificação.

S = Área construída.

BDI = Bonificação e despesas indiretas.

Cub = Custo unitário básico, de acordo com as características individuais.

VR = Valor residual.

d = Porcentual de depreciação física, segundo Hoss-Reidecke.

DF = Depreciação funcional.

Assim teremos, para as definições abaixo:

CALCULO DA DEPRECIACÃO			
Adotaremos o método Ross-heidecke			
Estado	Condições Físicas	Classificação	Coefic. Heidecke
1	Novo - não sofreu nem necessita de reparos	ótimo - O	0,0000
1,5		muito bom - MB	0,0032
2	Regular - Requer ou recebeu reparos pequenos	bom - B	0,0252
2,5		intermediário - I	0,0809
3	Requer reparações simples	regular - R	0,1810
3,5		deficiente - D	0,3320
4	Requer reparações importantes	mau - M	0,5260
4,5		muito mau - MM	0,7520
5	Sem valor ~ = Valor de demolição (residual)	demolição - DM	1,0000

A PLANILHA A SEGUIR APRESENTA O RESULTADO OBTIDO PARA AS BENFEITORIAS CONSIDERADAS:

NR.	BENFEITORIA	ÁREA DO IMÓVEL OU PARTE DELE (m2)	PERCENTUAL DE BDI, FUNDAÇÕES, PROJETOS, TERRAPLENAGEM (%)	VALOR DO CUSTO DO M2 DE OBRA NOVA (R/m2)	VALOR TOTAL DO BEM COMO NOVO (Vn)	VALOR RESIDUAL
1	Terraplenagem	399,61	1,3	20.000,00	10.389.864,94	0%
2	Instalações	399,61	1,3	45.000,00	23.377.196,12	10%
3	Patio	7.800,00	1,3	150,00	1.521.000,00	10%
4	Estacionamento	5.000,00	1,3	120,00	780.000,00	20%
5	Rua 1	2.000,00	1,3	210,00	546.000,00	20%
6	Rua 2	2.500,00	1,3	210,00	682.500,00	20%
7	Rua 3	3.650,00	1,3	210,00	996.450,00	20%
8	Rua 4	3.650,00	1,3	210,00	996.450,00	20%
9	Rua 5	1.500,00	1,3	210,00	409.500,00	20%
10	Rua 6	720,00	1,3	210,00	196.560,00	20%
11	Rua 7	3.240,00	1,3	210,00	884.520,00	20%
12	Rua 8	2.000,00	1,3	210,00	546.000,00	20%
12	Rua 23	8.250,00	1,3	210,00	2.252.250,00	20%
13	Rua 24	550,00	1,3	210,00	150.150,00	20%
14	Rua 25	550,00	1,3	210,00	150.150,00	20%
15	Rua 26	900,00	1,3	210,00	245.700,00	20%
16	Rua 27	1.400,00	1,3	210,00	382.200,00	20%
17	Rua 28	2.600,00	1,3	180,00	608.400,00	20%
18	Ramal ferroviário	485,00	1,3	2.000,00	1.261.000,00	20%
19	Ramal ferroviário	390,00	1,3	2.000,00	1.014.000,00	20%
20	Portaria	300,00	1,3	1.100,00	429.000,00	5%

21	Balança	51,00	1,3	550,00	36.465,00	0%
22	1	5.500,00	1,3	1.450,00	10.367.500,00	5%
23	63	3.870,00	1,3	1.450,00	7.294.950,00	10%
24	6	1.840,00	1,3	1.450,00	3.468.400,00	10%
25	60	3.120,00	1,3	1.800,00	7.300.800,00	10%
26	31	476,50	1,3	1.300,00	805.285,00	10%
27	A	1.307,00	1,3	1.400,00	2.378.740,00	10%
28	B	520,00	1,3	1.400,00	946.400,00	10%
29	4/59/61	2.442,00	1,3	1.800,00	5.714.280,00	10%
30	Area de estoque	6.660,00	1,3	2.800,00	24.242.400,00	10%
31	28	13.091,00	1,3	3.200,00	54.458.560,00	10%
32	58	22.419,00	1,3	3.200,00	93.263.040,00	10%
33	27/32	850,00	1,3	1.500,00	1.657.500,00	5%
34	62	1.314,00	1,3	2.500,00	4.270.500,00	5%
35	47	28.000,00	1,3	3.200,00	116.480.000,00	10%
36	34/44	1.740,00	1,3	1.900,00	4.297.800,00	10%
37	50/51/52	29.320,00	1,3	3.200,00	121.971.200,00	10%
38	4/5	250,00	1,3	1.400,00	455.000,00	10%
39	6/7/8/9	580,00	1,3	1.500,00	1.131.000,00	5%
40	11/12/13	980,00	1,3	1.800,00	2.293.200,00	0%
41	29	4.750,00	1,3	22.000,00	135.850.000,00	0%
42	50	22.750,00	1,3	22.000,00	650.650.000,00	10%
43	Cais 1/2	292,78	1,3	6.000,00	2.283.684,00	10%
44	Cais 3	46,80	1,3	6.000,00	365.040,00	10%
45	Cais 4	285,69	1,3	6.000,00	2.228.382,00	10%
46	Cais 5 A	80,00	1,3	6.000,00	624.000,00	5%
47	Cais 5 B	100,00	1,3	6.000,00	780.000,00	10%
TOTAL BENFEITORIA		ÁREA TOTAL CONSTR.	151.955,77	TOTAL DO BEM C/NOVO	1.303.433.017,06	

VALOR DEPRECIÁVEL Vd=(1-Fi) x Vn	ESTADO DE CONSER.	COEFICIENTE DE HEIDECKE (c) tabela	IDADE APARENTE DO IMÓVEL (x)	VIDA ÚTIL PREVISTA (n)	FÓRMULA @=(x/n + x^2/n^2)/2
10.389.864,94	3,00	0,1810	35	60	0,4618
21.039.476,50	3,00	0,1810	35	60	0,4618
1.368.900,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
624.000,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
436.800,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
546.000,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
797.160,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
797.160,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
327.600,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
157.248,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
707.616,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
436.800,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
1.801.800,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
120.120,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
120.120,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
196.560,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
305.760,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
486.720,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
1.008.800,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
811.200,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
407.550,00	3,00	0,1810	25	60	0,2951
36.465,00	3,00	0,1810	30	60	0,375
9.849.125,00	3,00	0,1810	25	60	0,2951
6.565.455,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
3.121.560,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618

6.570.720,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
724.756,50	3,50	0,3320	35	60	0,4618
2.140.866,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
851.760,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
5.142.852,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
21.818.160,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
49.012.704,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
83.936.736,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
1.574.625,00	3,00	0,1810	25	60	0,2951
4.056.975,00	3,00	0,1810	30	60	0,375
104.832.000,00	3,00	0,1810	30	60	0,375
3.868.020,00	3,00	0,1810	30	60	0,375
109.774.080,00	3,00	0,1810	30	60	0,375
409.500,00	3,00	0,1810	30	60	0,375
1.074.450,00	3,00	0,1810	25	60	0,2951
2.293.200,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
135.850.000,00	3,00	0,1810	35	60	0,4618
585.585.000,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
2.055.315,60	3,50	0,3320	35	60	0,4618
328.536,00	3,50	0,3320	35	60	0,4618
2.005.543,80	3,00	0,1810	25	60	0,2951
592.800,00	3,00	0,1810	25	60	0,2951
702.000,00	3,00	0,1810	25	60	0,2951
VCRN (R\$/m2)	8.577,71		VDP (R\$/m2)	3.916,85	VTOTAL (R\$/m2)

DEPRECIACÃO FÍSICA	PERCENTUAL ESTIMADO P/DEPRECIACÃO FUNCIONAL	VALOR DA DEPRECIACÃO ACUMULADA	VALOR FINAL DO BEM DEDUZIDA A DEPRECIACÃO
5.810.207,28	1	5.810.207,28	4.579.657,66
11.765.669,75	1	11.765.669,75	11.611.526,36
765.514,55	1	765.514,55	755.485,45
348.952,50	1	348.952,50	431.047,50
244.266,75	1	244.266,75	301.733,25
305.333,44	1	305.333,44	377.166,56
445.786,82	1	445.786,82	550.663,18
445.786,82	1	445.786,82	550.663,18
183.200,06	1	183.200,06	226.299,94
87.936,03	1	87.936,03	108.623,97
395.712,14	1	395.712,14	488.807,87
244.266,75	1	244.266,75	301.733,25
1.007.600,34	1	1.007.600,34	1.244.649,66
67.173,36	1	67.173,36	82.976,64
67.173,36	1	67.173,36	82.976,64
109.920,04	1	109.920,04	135.779,96
170.986,73	1	170.986,73	211.213,28
272.182,95	1	272.182,95	336.217,05
564.139,88	1	564.139,88	696.860,13
453.638,25	1	453.638,25	560.361,75
172.279,03	1	172.279,03	256.720,97
17.799,48	1	17.799,48	18.665,52
4.163.409,81	1	4.163.409,81	6.204.090,19
4.205.082,74	1	4.205.082,74	3.089.867,26
1.745.634,88	1	1.745.634,88	1.722.765,12
4.208.454,90	1	4.208.454,90	3.092.345,10
464.196,47	1	464.196,47	341.088,53
1.371.194,94	1	1.371.194,94	1.007.545,06
545.540,45	1	545.540,45	400.859,55

3.293.925,28	1	3.293.925,28	2.420.354,72
13.974.228,45	1	13.974.228,45	10.268.171,55
31.391.956,18	1	31.391.956,18	23.066.603,82
53.760.313,62	1	53.760.313,62	39.502.726,38
665.623,51	1	665.623,51	991.876,49
1.980.310,92	1	1.980.310,92	2.290.189,08
51.171.120,00	1	51.171.120,00	65.308.880,00
1.888.077,26	1	1.888.077,26	2.409.722,74
53.583.472,80	1	53.583.472,80	68.387.727,20
199.887,19	1	199.887,19	255.112,81
454.190,16	1	454.190,16	676.809,84
1.282.400,44	1	1.282.400,44	1.010.799,56
75.969.867,19	1	75.969.867,19	59.880.132,81
375.059.059,38	1	375.059.059,38	275.590.940,63
1.316.401,10	1	1.316.401,10	967.282,90
210.422,75	1	210.422,75	154.617,26
847.780,97	1	847.780,97	1.380.601,03
250.587,68	1	250.587,68	373.412,33
296.748,56	1	296.748,56	483.251,44
3.560,77		TOTAL DA DEPRECIÇÃO ACUMULADA:	708.245.413,89
			595.187.603,16

C.2.3 - FINAL

O valor final será definido pela seguinte expressão:

$$VF = (Vt + Vb) \times Fc, \text{ onde:}$$

VF = valor final

Vt = valor do terreno

Vb = valor das benfeitorias

Fc = fator de comercialização

Para definirmos o fator de comercialização, estimaremos o tempo necessário para que o imóvel seja absorvido pelo mercado (no presente caso 1 ano), e transformaremos este valor futuro em valor presente a uma taxa de 10% aa, que resulta em 90,91% e agregaremos a esse valor 25% relativo a vantagem do bem estar pronto, portanto o FC será de 1,1364.

Assim teremos:

$$VF = (R\$ 182.528.111,42 + R\$ 595.187.603,16) \times 1,1364 = R\$ 883.796.138,04, \text{ que arredondamos para } \mathbf{R\$ 884.000.000,00}.$$

PARTE D - CONCLUSÃO

Definimos em R\$ 884.000.000,00 o valor PATRIMONIAL do imóvel que abriga as instalações industriais do Estaleiro Verolme-Ishibras S.A., situado à Rua General Gurjão, 2, Caju, Rio de Janeiro (RJ).

Para efeito puramente contábil, deste valor, consideramos como parte relativa ao terreno a importância de R\$ 207.424.945,82 e as benfeitorias R\$ 676.371.192,23

Para a obtenção deste valor foram adotadas as técnicas que, a nosso ver, eram as mais indicadas no presente caso. Por outro lado, a propriedade foi considerada como inteiramente livre e desembaraçada de todo e qualquer ônus ou restrição, nesta data.

Este trabalho foi realizado pela Equipe Técnica do Departamento de Avaliações da EMBRAP/Praxis. Em sua elaboração foram seguidos os critérios mais usuais da moderna Engenharia de Avaliações.

Para quaisquer esclarecimentos adicionais, colocamo-nos à sua inteira disposição.

Atenciosamente

EMBRAP/PRAXIS - Avaliação Patrimonial Ltda.
Departamento de Avaliações
CREA Nº 98-02-91067-3-RJ



PAULO TABAH DE ALMEIDA
CREA Nº 86.101301-9-D-RJ



BRUNO SÉRGIO M. FIGUEIREDO
CREA Nº 43.073-D-RJ

Rio de Janeiro, 3 de Dezembro de 2010.

PARTE E - FOTOS

