PROSPECTO DEFINITIVO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DOS CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS DA 69ª 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$ 386.436.656,48

(trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos)
Classificação de Risco da Emissão: AA-, atribuído pela Fitch Ratings Brasil Ltda.

Código ISIN: BRRBRACRI1X3

Emissão de 1.288 (mil duzentos e oitenta e oito) certificados de recebíveis imobiliários (**"CRI"**), nominativos escriturais, para distribuição pública (**"Oferta"**), relativa à 69ª Série da 1ª Emissão (**"Emissão"**) da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO** (**"Securitizadora"** ou **"Emissora"**) com valor nominal unitário de R$ 300.028,46 (trezentos mil, vinte e oito reais e quarenta e seis centavos), em 15 de outubro de 2012 (**"Data de Emissão"**), perfazendo o valor total de emissão de R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), na Data de Emissão. Os CRI terão prazo de amortização de 213 (duzentos e treze) meses a contar da Data Efetiva da Entrega, com vencimento final em 15 de abril de 2031, sendo o primeiro pagamento devido em 15 de agosto de 2013. Os CRI farão jus a juros remuneratórios, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 5,0769% (cinco inteiros, setecentos e sessenta e nove décimos de centésimo por cento) ao ano, conforme definida em Procedimento de Bookbuilding (**"Remuneração dos CRI"**). Os CRI serão depositados para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário na CETIP S.A. – Mercados Organizados (**"CETIP"**) e/ou na BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros (**"BM&FBOVESPA"**).

Os CRI serão lastreados em créditos imobiliários de responsabilidade da Petrobras Distribuidora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02 (**"Devedora"**), devidos por força do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação firmado, em 14 de abril de 2011, entre a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.786.204/0001-53 (**"Confidere"**) e a Devedora (**"Contrato Atípico de Locação"**), conforme aditado em 31 de janeiro de 2012 (**"Primeiro Aditamento"**). Dessa forma, foi emitida 1 (uma) Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária (**"CCI"**), sem garantia real imobiliária sob a forma escritural para representar os referidos créditos imobiliários.

A emissão dos CRI conta com a instituição de regime fiduciário, e com a consequente constituição de patrimônio separado sobre os Créditos Imobiliários, a CCI que os representa, conforme estabelecido no Termo de Securitização, sendo nomeada a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** como agente fiduciário desta Emissão (**"Agente Fiduciário"**).

A presente emissão de CRI foi autorizada pelo artigo 29, parágrafo primeiro, item "i" do Estatuto Social da Emissora e pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de setembro de 2012.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 73 A 77 DESTE PROSPECTO E O FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA DA EMISSORA, PARA CONHECER OS RISCOS A SEREM CONSIDERADOS ANTES DE INVESTIR NOS CRI.

O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS (**"CVM"**), GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DOS CRI, DE SUA EMISSORA E DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

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.

ANBIMA

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

AGENTE FIDUCIÁRIO E INSTITUIÇÃO CUSTODIANTE

PENTÁGONO

ASSESSOR LEGAL

PMKA ADVOGADOS

A data deste Prospecto Definitivo é de 28 de novembro de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO

1.1. Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência 5
1.2. Definições, termos técnicos e abreviações 6
1.3. Considerações sobre estimativas e projeções 15
1.4. Resumo das características da Oferta 16
1.5. Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Consultor Legal, dos Auditores Independentes, do Banco Escriturador e Liquidante, do Agente Fiduciário e da Agência de Classificação de Risco 22
1.6. Sumário do Coordenador Líder 25
1.7. Exemplares do Prospecto 26
1.8. Informações cadastrais da Emissora 27
1.9. Sumário da Emissora 28
1.10. Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora 31

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características da Oferta e dos CRI 35
2.2. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores 53
2.3. Público Alvo, Procedimento de Colocação e Outras Características da Oferta 57
2.4. Estrutura da Operação 60
2.5. Demonstrativo dos custos da Oferta 62
2.6. Cronograma da Oferta 63
2.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta 64
2.8. Informações Complementares 65
2.9. Classificação de Risco 66
2.10. Destinação dos Recursos 67
2.11. Sumário dos principais instrumentos da Oferta 68

3. FATORES DE RISCO

3.1. Fatores de Risco 73

4. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

4.1. Histórico 81
4.2. Securitização 82
4.3. Securitização de Créditos Imobiliários 82
4.4. Certificados de Recebíveis Imobiliários 84
4.5. Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários 85
4.6. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras 87

5. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

5.1. Informações sobre a Emissora 91

6. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

6.1. Breve Histórico 95

7. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

7.1. Histórico e Características do Fundo 105
7.2. Objeto do Fundo 105
7.3. Principais Disposições do Regulamento do Fundo 105

8. INFORMAÇÕES SOBRE A SYNTHESIS, SOBRE A CONSTRUTORA E SOBRE O IMÓVEL

8.1. Informações sobre a Synthesis 109
8.2. Informações sobre a Construtora 109
8.3. Informações sobre o Imóvel 111

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

9.1. Relacionamento da Emissora com o Coordenador Líder 117
9.2. Relacionamento da Emissora com o Banco Escriturador e Liquidante 117
9.3. Relacionamento da Emissora com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante 117
9.4. Relacionamento da Emissora com o Fundo 118
9.5. Relacionamento da Emissora com a Devedora 118
9.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Banco Escriturador e Liquidante 118
9.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante 118
9.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Fundo 118
9.9. Relacionamento do Coordenador Líder com a Devedora 119

10. ANEXOS

Anexo I – Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprova a Emissão 123
Anexo II - Estatuto Social da Emissora 127
Anexo III - Contrato Atípico de Locação e Primeiro Aditamento 143
Anexo IV - Escritura de Emissão 181
Anexo V – Contrato de Cessão 201
Anexo VI – Termo de Securitização 241
Anexo VII – Modelo do Boletim de Subscrição 299
Anexo VIII - Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 303
Anexo IX - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400 307
Anexo X - Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414 311
Anexo XI - Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04 315
Anexo XII - Declarações do Coordenador Líder e da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414 319
Anexo XIII - Súmula de Classificação de Risco 323
Anexo XIV - Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2011, 31.12.2010 e 31.12.2009 e Parecer dos Auditores Independentes e Informações Trimestrais – ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2012 337

1. INTRODUÇÃO

1.1. Documentos e informações incorporados a este Prospecto por referência

1.2. Definições, termos técnicos e abreviações

1.3. Considerações sobre estimativas e projeções

1.4. Resumo das características da Oferta

1.5. Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Consultor Legal, dos Auditores Independentes, do Banco Escriturador e Liquidante, do Agente Fiduciário e da Agência de Classificação de Risco

1.6. Sumário do Coordenador Líder

1.7. Exemplares do Prospecto

1.8. Informações cadastrais da Emissora

1.9. Sumário da Emissora

1.10. Resumo das Demonstrações Financeiras da Emissora

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

1. INTRODUÇÃO

1.1. 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, 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 Instituto Brasileiro de Governança Corporativa, 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, 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").

1.2. Definições, termos técnicos e abreviações

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

Agência de Classificação de Risco	Fitch Ratings Brasil Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 904, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33.
Agente Fiduciário ou Pentágono	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, CEP 22640-102, 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.
Amortização Extraordinária	A Emissora realizará a amortização total ou parcial dos CRI, conforme aplicável, na ocorrência dos eventos previstos na Cláusula Sexta do Termo de Securitização.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de Encerramento da Oferta dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 400.
Anúncio de Início	Anúncio de Início da Oferta dos CRI, nos termos da Instrução CVM nº 400.
Anúncio de Retificação	Divulgação de eventual modificação ou revogação da Oferta.
Apresentações para Potenciais Investidores	Apresentações da Oferta para potenciais investidores selecionados pelo Coordenador Líder nas cidades do Rio de Janeiro, São Paulo e outras cidades acordadas entre o Coordenador Líder e a Emissora.
Assembleia Geral ou Assembleia	Assembleia geral do(s) titular(es) dos CRI.
Auditores Independentes	Auditores independentes da Emissora, atualmente a Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Aviso ao Mercado	Aviso ao Mercado da Oferta dos CRI, publicado em 21 de setembro de 2012 no Jornal Valor Econômico, de que trata o artigo 53 da Instrução CVM nº 400.

Banco Escriturador e Liquidante	Itaú Unibanco S.A., 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, responsável pela escrituração e liquidação dos CRI.
BM&FBOVESPA	BM&FBovespa S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros.
Boletim de Subscrição ou Boletins de Subscrição	Os boletim de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições do Termo de Securitização e da Oferta.
Brasil ou País	República Federativa do Brasil.
CCI	A Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários.
Cedente	BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.862.591/0001-83 ("Fundo"), representado, na forma de seu Regulamento, por seu administrador, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º andares (parte), Centro, CEP 20030-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61 ("Administrador").
CETIP	CETIP S.A. – Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 20 de janeiro de 2002, conforme alterada.
COFINS	Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social.

Comissão de Coordenação e Estruturação	0,15% (quinze centésimos por cento) incidente sobre o montante total de CRI efetivamente colocado, acrescido de uma remuneração de sucesso de 40% (quarenta por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório do valor presente das parcelas dos CRI descontados à taxa máxima de 1,80% (um inteiro e oitenta centésimos por cento) ao ano acima do cupom da Nota do Tesouro Nacional, série B (NTN-B) com vencimento em 2020, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos ("Taxa Máxima") e (ii) o somatório do valor presente das parcelas dos CRI descontados à taxa de fechamento do *Bookbuilding*.
Compra Compulsória	A obrigação da Confidere, nos termos do Contrato de Cessão, de compra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de um Evento de Compra Compulsória, conforme previsto no item 2.5 do Termo de Securitização.
Compromisso de Venda e Compra	Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 29 de outubro de 2012, entre a Confidere, o Fundo, os Fiadores e a Securitizadora, por meio do qual a Confidere se comprometeu a alienar o domínio útil dos Imóveis ao Fundo.
Confidere	Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.786.204/0001-53.
Constituição Federal	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.
Conta Centralizadora	Conta corrente nº 03000-6, mantida na Agência 910 do banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e custos da operação serão mantidos.
Contrato Atípico de Locação	O Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 14 de abril de 2011, por meio do qual a Confidere se obrigou a construir, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora o Empreendimento, para em seguida a Confidere locar à Devedora pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, a partir da data da entrega efetiva do Empreendimento a Devedora, conforme definida no Contrato Atípico de Locação ("Data Efetiva da Entrega").
Contrato de Cessão	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o Cedente, a Securitizadora, a Confidere e os Fiadores, em 29 de outubro de 2012, mediante os quais os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora.
Contrato de Distribuição	O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 69ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, em 15 de outubro de 2012, para distribuição dos CRI.

Coordenador Líder ou RB Capital DTVM	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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76.
Créditos Imobiliários Totais	Os aluguéis mensais e sucessivos, no valor de R$ 2.593.124,00 (dois milhões quinhentos e noventa e três mil e cento e vinte e quatro reais) durante os 216 (duzentos e dezesseis) meses a contar da Data Efetiva da Entrega, atualizado monetariamente, pela variação do INCC/FGV entre março de 2011 até o mês imediatamente anterior a Data Efetiva da Entrega e, a partir daí, anualmente, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, observado o disposto na Cláusula 11 do Contrato Atípico de Locação.
Créditos Imobiliários	A parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes à 97% (noventa e sete por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação.
CRI	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 69ª Série da 1ª Emissão da Emissora, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 400.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Emissão	15 de outubro de 2012.
Despesas	Despesas de responsabilidade da Emissora compreendendo: (a) todas as despesas com a obtenção e manutenção, nos prazos legalmente exigidos, de todas e quaisquer licenças, aprovações, autorizações e alvarás legalmente exigidos para o regular funcionamento da Emissora; (b) honorários do Agente Fiduciário, previstos no Termo de Securitização; (c) remuneração e todas as despesas incorridas pelo Coordenador Líder e que sejam de responsabilidade da Emissora, na prestação dos serviços de instituição financeira liquidante dos CRI; (d) comissões de coordenação e estruturação, e demais valores devidos nos termos do Contrato de Distribuição; (e) despesas da Emissora com a CETIP e/ou com a BM&FBOVESPA; (f) eventuais despesas com registros perante a CVM, Juntas Comerciais e Cartórios de Registro de Títulos e Documentos e de Registro de Imóveis, conforme o caso, da documentação societária da Emissora e do Termo de Securitização, bem como dos demais documentos e contratos relacionados com a emissão dos CRI; (g) despesas com publicação de atas de assembleias gerais e de reuniões do conselho de administração da Emissora, bem como de anúncios de início e de encerramento de distribuição pública dos CRI, se for o caso; (h) despesas com confecção de prospectos para a emissão dos CRI, se for o caso.
Devedora	Petrobras Distribuidora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02.

Dia Útil	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional.
Emissão	69ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora, ou seja, a presente emissão de CRI.
Emissora, Securitizadora ou RB Capital	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.
Empreendimento	A edificação de um prédio comercial de uso exclusivo, constituído por um torre única com 10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos a ser realizada sobre os Imóveis, destinado à locação pela Confidere à Devedora, pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, na forma prevista no Contrato Atípico de Locação.
Empresa de Auditoria	Empresa de auditoria independente, registrada na CVM e internacionalmente reconhecida.
Escritura de Emissão	O Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural celebrado entre a Emissora e a Instituição Custodiante, em 29 de outubro de 2012, por meio do qual a CCI foi emitida pela Emissora para representar os Créditos Imobiliários.
Evento de Multa Indenizatória	Será considerado evento de multa indenizatória a inexistência, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários.
Eventos de Compra Compulsória	Nos termos do Contrato de Cessão, são considerados como eventos de compra compulsória: a) a ocorrência de um evento de inadimplemento previsto na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão; b) o ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato Atípico de Locação e/ou o Primeiro Aditamento, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo; c) a ineficácia ou inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários; d) a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou condição resolutiva previstas na Cláusula Quinta do Compromisso de Venda e Compra; e, e) não cumprimento da Condição Suspensiva no prazo de até 90 (noventa) dias contado da data de assinatura do Contrato de Cessão.
Fiador 1 ou Synthesis	Synthesis Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.195.421/0001-39.

Fiador 2	Paulo Mancuso Tupinambá, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 097.598.58-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 765.077.268-34, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Itauna, nº 102, Jardim Botânico, CEP 22460-140.
Fiador 3	Mario Cezar Fernandes Alves, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 042487.61-1 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº °635.004.857-15, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020.
Fiadores	O Fiador 1, o Fiador 2 e o Fiador 3 quando mencionados em conjunto. O Fiador 1 é acionistas majoritário da Confidere, detendo, atualmente, 99,98% (noventa e nove inteiros e noventa e oito centésimos por cento) do capital social; os Fiadores 2 e 3 são acionistas do Fiador 1, prestando, respectivamente, fiança por 91,37% (noventa e um inteiros e trinta e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas e 8,63% (oito inteiros e sessenta e três centésimos por cento). Referidos percentuais correspondem à participação detida pelo Fiador 2 e pelo Fiador 3, respectivamente, no capital social total do Fiador 1, na presente data.
Fiança	Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, como fiadores e principais pagadores, de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas nos itens 3.3, 5.1, e nas Cláusulas Sexta e Sétima do Contrato de Cessão, renunciando ao benefício de ordem, bem como aqueles previstos nos artigos 366, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil, nos termos do item 5.2 e subitens do Contrato de Cessão.
Garantias	São as garantias mencionadas na Cláusula Oitava do Termo de Securitização, sendo, (i) Fiança, constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão; (ii) o Regime Fiduciário e (iii) o Patrimônio Separado.
ICMS	Imposto sobre Circulação de Mercadoria e Serviços.

Imóveis	Os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 39.911 e 39.912, ambas registrados no 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais estão localizados na Rua Santa Maria, designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura do Rio de Janeiro, respectivamente, sob os nºs 1958300-4 e 1958301-2 e na Secretaria de Patrimônio da União ("SPU") sob o RIP nº 6001.13740.000-5.
INCC/FGV	Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituição Custodiante	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada, neste caso atuando como instituição custodiante da CCI, na forma da Lei nº 10.931/04 e da Escritura de Emissão.
Instrução CVM nº 28	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada.
Instrução CVM nº 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM nº 409	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM nº 414	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Instrução CVM nº 443	Instrução CVM nº 443, de 08 de dezembro de 2006, conforme alterada.
Investidor ou Investidores	Os investidores dos CRI.
IPCA/IBGE	Ìndice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia Estatística.
IR	Imposto de Renda.
IFRS	Padrões Internacionais de Demonstrações Contábeis.
IRRF	Imposto de Renda Retido na Fonte.
IRPJ	Imposto de Renda da Pessoa Jurídica.
JUCESP	Junta Comercial do Estado de São Paulo.
Lei nº 10.931/04	Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004, conforme alterada.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

Lei do Sistema de Financiamento Imobiliário ou Lei nº 9.514/97	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada.
Multa Indenizatória	Multa correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória. Caso os Créditos Imobiliários deixem de existir em sua totalidade o valor da Multa Indenizatória corresponderá à um valor equivalente ao Valor de Compra Compulsória ("Multa Indenizatória Integral"); caso os Créditos Imobiliários deixem de existir parcialmente, o valor da Multa Indenizatória corresponderá à parcela dos Créditos Imobiliários que a Emissora deixar de receber no respectivo vencimento ("Multa Indenizatória Parcial").
Obrigações Garantidas	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força do Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários.
Oferta	A presente Oferta para distribuição pública dos CRI, realizada no âmbito da Instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414.
Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais	A parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes a 3% (três por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação, os quais permanecem de titularidade do Cedente.
Patrimônio Separado	Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, não incluída a Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais.
Primeiro Aditamento	O Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 31 de janeiro de 2012, por meio do qual as partes aprovam o projeto executivo, bem como alteram o prazo de entrega do Empreendimento.
Prazo de Colocação	O prazo de colocação pública dos CRI pelo Coordenador Líder é de, no máximo, 6 (seis) meses, contados da data da publicação do Anúncio de Início.

Procedimento de *Bookbuilding*	Procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para definição dos Juros Remuneratórios e da quantidade de CRI, conforme a Instrução CVM nº 400.
Prospecto	O presente Prospecto da Oferta Pública de Distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Série da 1ª Emissão da Emissora.
Regime Fiduciário	Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do art. 9º da Lei 9.514/97.
Registro da Oferta	Registro concedido pela CVM sob o nº CVM/SRE/CRI/2012/018, para os CRI da 69ª Série, em 27 de novembro de 2012.
Termo de Securitização ou Termo	Termo de Securitização de Créditos Imobiliários referente à 69ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora, firmado em 29 de outubro de 2012 entre a Emissora e o Agente Fiduciário.
Valor da Cessão	O valor correspondente à R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), a ser pago ao Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, após atendidas ou dispensadas as Condições Precedentes, na forma prevista no item 2.2 e subitens do Contrato de Cessão.
Valor de Compra Compulsória	O valor de Compra Compulsória ou de Multa Indenizatória (em caso de inexistência total dos Créditos Imobiliários), conforme o caso, obtido nos termos do item 6.2 do Contrato de Cessão. Para fins de esclarecimento: (i) em nenhuma hipótese o Valor de Compra Compulsória poderá ser inferior ao valor necessário à amortização integral dos CRI; (ii) o Valor de Compra Compulsória em nenhuma hipótese abrangerá a Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais.

1.3. Considerações sobre estimativas e projeções

Muitas declarações constantes do presente Prospecto constituem estimativas e projeções que não se baseiam em fatos históricos, nem constituem garantias de resultados futuros. Muitas das estimativas e projeções poderão ser identificadas pelo uso de expressões como "acredita", "estima", "antecipa", "pretende", "espera", "potencial", entre outras. Tais estimativas tratam, entre outras coisas:

(i) dos investimentos projetados, outros custos, compromissos e receitas da Emissora;

(ii) da liquidez da Emissora; e

(iii) do desenvolvimento de fontes de receitas adicionais da Emissora.

Pelo fato dessas estimativas e projeções envolverem incertezas, há questões importantes que podem fazer com que os resultados efetivos venham a diferir de forma relevante daqueles expressos ou implícitos em tais estimativas e projeções. Essas questões incluem:

(i) a conjuntura econômica e condições comerciais em geral;

(ii) a concorrência;

(iii) dificuldades técnicas nas suas atividades;

(iv) acontecimentos políticos, econômicos e sociais no Brasil e no exterior;

(v) operações militares, atos terroristas, guerras e embargos; e

(vi) outros fatores mencionados na Seção "Fatores de Risco".

As estimativas e projeções incluídas neste Prospecto deverão ser analisadas em conjunto com essas informações. Os Investidores deverão realizar suas próprias estimativas e projeções, sem basearem-se nas estimativas e projeções incluídas neste Prospecto.

Não há como assegurar que o desempenho futuro da Emissora seja consistente com essas informações. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências aqui indicadas, dependendo de várias questões discutidas no presente Prospecto, incluindo, mas não se limitando, àquelas descritas na Seção "Fatores de Risco". Os Investidores são advertidos a examinar com toda a cautela e diligência as informações acerca do futuro da Emissora e a não tomar decisões de investimento unicamente baseados em previsões futuras ou expectativas.

1.4. Resumo das características da Oferta

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 especialmente do Termo de Securitização. Para uma descrição mais detalhada da operação que dá origem aos créditos imobiliários subjacentes aos CRI, vide Seções "Características da Oferta e dos CRI" e "Sumário dos principais instrumentos da Oferta" deste Prospecto.

Emissora	RB Capital Companhia de Securitização.
Coordenador Líder da Oferta	RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Agente Fiduciário	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários.
Banco Liquidante e Escriturador	Itau Unibanco S.A.
Código ISIN dos CRI	BRRBRACRI1X3
Autorizações Societárias	A Emissão foi autorizada pelo artigo 29, parágrafo primeiro, item "i" do Estatuto Social da Emissora e pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de setembro de 2012.
Créditos Imobiliários	A parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes à 97% (noventa e sete por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação.
Número da Série e da Emissão dos CRI	69ª Série da 1ª Emissão de CRI da Emissora.
Data de Emissão dos CRI	15 de outubro de 2012.
Valor Total da Emissão	R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), na Data de Emissão.
Quantidade de CRI Emitidos	1.288 (mil duzentos e oitenta e oito).
Valor Nominal Unitário dos CRI	R$ 300.028,46 (trezentos mil, vinte e oito reais e quarenta e seis centavos), na Data de Emissão.

Tipo e Forma dos CRI	Os CRI são nominativos e escriturais.
Prazo e Data de Vencimento	Os CRI terão prazo total de 223 (duzentos e vinte e três) meses, contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 15 de abril de 2031, ressalvadas as hipóteses de vencimento antecipado previstas no Termo de Securitização.
Atualização Monetária	O Valor Nominal Unitário dos CRI será atualizado monetariamente, até a Data Efetiva da Entrega, em bases mensais, pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE, com base na Data Efetiva da Entrega, nas Datas de Atualização, conforme fórmula disposta no item 5.1 do Termo de Securitização.
Juros Remuneratórios	A partir da Data de Emissão, os CRI farão jus a juros remuneratórios, correspondentes a 5,0769% (cinco inteiros, setecentos e sessenta e nove décimos de centésimo por cento) ao ano, conforme definida em Procedimento de *Bookbuilding*.
Pagamento dos Juros Remuneratórios	Os valores relativos aos Juros Remuneratórios deverão ser pagos mensalmente, juntamente com a Amortização Programada.
Amortização Programada	Os CRI serão amortizados mensal e sucessivamente, de acordo com o previsto no anexo II ao Termo de Securitização. A amortização dos CRI poderá ser antecipada conforme descrito no item abaixo.
Amortização Extraordinária / Resgate Antecipado	Em caso de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI. A Amortização Extraordinária será realizada pelo valor nominal unitário dos CRI, devidamente atualizado, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*. Em caso de Amortização Extraordinária, a Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA a nova curva de amortização para os CRI, em substituição à curva de amortização constante no anexo II do Termo de Securitização, recalculando, se necessário, as taxas de amortização em cada Data de Pagamento. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do agente fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sendo que, exclusivamente na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, esta será realizada sempre de forma proporcional ao valor unitário dos CRI em circulação na data do evento.

	Exclusivamente em caso de amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará os pagamentos aos Investidores de forma proporcional aos créditos imobiliários pagos.
Efeitos sobre os Eventos de Pré-Pagamento	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.
Preço e Forma de Subscrição e Integralização	O preço de subscrição de cada um dos CRI será 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. A integralização será feita pelo valor de subscrição, conforme acima mencionado, acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociada na distribuição, conforme item 3.1 do Termo, calculados pro rata die, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva 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, conforme previsto no item 4.1 do Termo. A integralização dos CRI será realizada via CETIP e/ou BM&FBOVESPA, conforme o caso.
Registro para Negociação e Distribuição	Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e negociação no mercado secundário no sistema CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP e/ou na BM&FBOVESPA, sendo a integralização dos CRI, conforme o caso liquidada por meio da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA.
Procedimento de Distribuição e Colocação dos CRI e Procedimento de *Bookbuilding*	Os CRI serão objeto de distribuição pública, em regime de melhores esforços de colocação por parte do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição. Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, os CRI começarão a ser colocados após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do prospecto preliminar aos Investidores. O processo de distribuição dos CRI poderá contar, ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, com a adesão de outras sociedades devidamente utorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários. Referidas sociedades poderão ser remuneradas diretamente pela Emissora, por si ou por terceiros, nos termos do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, e estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

	Será adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelo Coordenador Líder da Oferta 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, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, definir a quantidade de CRI, bem como os Juros Remuneratórios. O prazo de encerramento da distribuição pública dos CRI é de no máximo 6 (seis) meses a contar da data em que for publicado o Anúncio de Início.
Público Alvo da Oferta	Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento representem valores que excedam o limite de aplicação de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN nº 2.689/00 e da Instrução CVM nº 325/00.
Inadequação do Investimento	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; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor imobiliário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco da Devedora.
Prazo de Colocação	O prazo de colocação pública dos CRI pelo Coordenador Líder será de no máximo 6 (seis) meses, contados da data da publicação do Anúncio de Início.
Destinação dos Recursos	Os recursos líquidos obtidos pela Emissora por meio desta Emissão serão destinados conforme a seção "Destinação dos Recursos" deste Prospecto.
Assembleia Geral do(s) Titular(es) dos CRI	Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação. Aplicar-se-á subsidiariamente à Assembleia Geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A Assembleia Geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei 6.404/76.

Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação, "CRI em circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas Assembleias Gerais.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da Assembleia Geral caberá aos Investidores eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Exceto conforme estabelecido no Termo, as deliberações serão tomadas por 66% (sessenta e seis por cento) dos presentes à Assembleia Geral.

As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos Investidores em Assembleia Geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da Assembleia Geral ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação.

As deliberações acerca da declaração da liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

	A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos CRI em Circulação. Independentemente das formalidades previstas na lei e no Termo, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.
Classificação de Risco	A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda. para a elaboração do relatório de classificação de risco para esta Emissão. A Fitch Ratings Brasil Ltda. atribuiu o rating AA- aos CRI. Para maiores informações sobre a classificação de risco da Emissão, vide o relatório na Seção "Anexos" deste Prospecto.
Fatores de Risco	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 73 a 77 deste Prospecto.
Informações Adicionais	Para descrição completa das condições aplicáveis à Oferta, veja a Seção "Características da Oferta", nas páginas 35 a 69 deste Prospecto.

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

1.5. Identificação da Emissora, do Coordenador Líder, do Consultor Legal, dos Auditores Independentes, do Banco Escriturador e Liquidante, do Agente Fiduciário e da Agência de Classificação de Risco

A Emissão foi estruturada e implementada pela Emissora e pelo Coordenador Líder em conjunto, os quais contaram, ainda, com o auxílio de assessores legais e demais prestadores de serviços. A identificação e os dados de contato de cada uma dessas instituições e de seus responsáveis, além da identificação dos demais envolvidos e prestadores de serviços contratados pela Emissora para fins da Emissão, encontram-se abaixo:

Emissora
RB Capital Companhia de Securitização
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte – Jardim Europa
01448-000 – São Paulo - SP
At.: Departamento Jurídico
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: juridico@rbcapital.com.br
Site: www.rbcapital.com.br

A Emissora é a responsável pela emissão dos CRI da presente Emissão.

Coordenador Líder
RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte – Jardim Europa
01448-000 – São Paulo - SP
At.: Sr. Adalbero Cavalcanti
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: adalbero.cavalcanti@rbcapital.com.br
Site: www.rbcapitaldtvm.com.br

O Coordenador Líder será responsável pela colocação e distribuição dos CRI da presente Oferta.

Consultor Legal
PMKA Advogados
Avenida Nações Unidas, nº 4.777, 13º andar
05477-000 - São Paulo - SP
At.: Alexandre Assolini Mota ou Juliano Cornacchia
Tel.: (11) 3133-2500
Fax: (11) 3133-2505
E-mail: aam@pmka.com.br ou jco@pmka.com.br

O Consultor Legal será o responsável pelo acompanhamento legal da Emissão e elaboração de todos os documentos envolvidos na presente Emissão dos CRI.

Auditor Independente

Auditores da Emissora
Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes
Rua Alexandre Dumas, nº 1981
04717-906 – São Paulo - SP
At.: Sr. Ribas Gomes Simões
Tel.: (11) 5186-1925
Fax: (11) 5186-1925
E-mail: risimoes@deloitte.com
Site: www.deloitte.com/br

Os Auditores são responsáveis por analisar as atividades desenvolvidas e demonstrações financeiras apresentadas pela Emissora.

Banco Escriturador e Liquidante
Itaú Unibanco S.A.
Praça Alfredo Egydio de Souza Aranha, nº 100, Torre Olavo Setubal
São Paulo - SP
At.: Sr. Douglas de Castro Callegari
Tel.: (11) 2797-4431
Fax: (11) 2797-3140
E-mail: douglas.callegari@itau-unibanco.com.br
Site: www.itau.com.br

O Banco Escriturador e Liquidante é o responsável pela escrituração e liquidação dos CRI da presente Emissão.

Agente Fiduciário e Instituição Custodiante
Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Sala 514
22640-102 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Marco Aurélio Ferreira (Backoffice) / Nathalia Machado (Jurídico)
Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: backoffice@pentagonotrustee.com.br / jurídico@pentagonotrustee.com.br
Site: www.pentagonotrustee.com.br

O Agente Fiduciário ou Instituição Custodiante da CCI será o responsável, dentre outras atribuições, por zelar pelos direitos e interesses do(s) titular(es) dos CRI e monitorar as garantias, bem como pela custódia da CCI.

Agência de Classificação de Risco
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
Site: www.fitchratings.com.br

A Agência de Classificação de Risco é a responsável pela análise dos riscos relativos à operação e posterior atribuição de uma classificação da mesma.

As declarações de veracidade da Emissora e do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400, encontram-se anexas a este Prospecto.

1.6. Sumário do Coordenador Líder da Oferta

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.

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.

Até setembro de 2011, a RB Capital DTVM distribuiu aproximadamente R$ 757.000.000,00 (setecentos e cinquenta e sete milhões de reais) em valores mobiliários, incluindo R$ 582.000.000,00 (quinhentos e oitenta e dois milhões de reais) em CRI e R$ 175.000.000,00 (cento e setenta e cinco milhões de reais) em cotas de fundos de investimento imobiliário.

Dentre as emissões de certificados de recebíveis imobiliários coordenadas pela RB Capital DTVM recentemente, destacam-se as ofertas de certificados de recebíveis imobiliários lastreadas em recebíveis devidos (i) pela Rodobens Negócios Imobiliários e pela GV Holding, no valor de R$ 133.100.000,00 (cento e trinta e três milhões e cem mil reais); e (ii) pela Aliansce Shopping Centers S.A. – Shopping Bangu, no valor de R$ 82.500.000,00 (oitenta e dois milhões e quinhentos mil reais); bem como as ofertas de fundo de investimento imobiliários, incluindo o FII RB Capital General Shopping Sulacap, no valor de R$ 107.800.000,00 (cento e sete milhões e oitocentos mil reais).

1.7. Exemplares do Prospecto

Os Investidores ou potenciais Investidores interessados poderão consultar e/ou obter exemplares deste Prospecto nos endereços e *websites* da Emissora, do Coordenador Líder, da CVM, CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, nos seguintes endereços:

Emissora
RB Capital Companhia de Securitização
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte – Jardim Europa
01448-000 – São Paulo - SP
Site: http://rbcapital.com.br/Arquivos/LinksRB/RB_Capital_Prospecto_Serie_69_1_Emissao_2012.pdf

Coordenador Líder
RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte – Jardim Europa
01448-000 – São Paulo - SP
Site:
http://rbcapitaldtvm.com.br/documentos/LinksRB/RB_Capital_Prospecto_Serie_69_1_Emissao_2012.pdf

CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5° andar
20050-901 – Rio de Janeiro – RJ

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4° andares
01333-010 – São Paulo - SP
Site: 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 "Prospecto de Distribuição Pública").

CETIP
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1° andar
01452-919 – São Paulo - SP

Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar
20031-919 – Rio de Janeiro - RJ
Site: www.cetip.com.br (neste website, acessar "Prospectos", buscar por "Prospectos do CRI" e, "RB Capital Companhia de Securitização")

BM&FBOVESPA
Rua XV de Novembro nº 275, Centro
01013-001 - São Paulo – SP
Site: www.bmfbovespa.com.br (neste website acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "RB Capital Companhia de Securitização" no campo disponível. Em seguida, acessar "Informações Relevantes" e posteriormente "Prospecto de Distribuição Pública")

1.8. Informações cadastrais da Emissora

Identificação:	RB Capital Companhia de Securitização, sociedade anônima, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE nº 35.300.157.648 e registro de companhia aberta nº 01840-6.
Sede:	A sede da Emissora está localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 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, nº 255, 5º andar, parte. O responsável por esta diretoria é o Sr. Marcelo Michaluá e o telefone da diretoria de relação com investidores da Emissora é (11) 3127-2700 e o fax é (11) 3127-2708.
Auditores Independentes:	Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes.
Jornais nos quais divulga informações:	As informações referentes à Emissora são divulgadas no Diário Oficial do Estado de São Paulo e no Diário do Comércio e Indústria do Estado de São Paulo.

1.9. 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, incluindo 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 encontram-se disponíveis em seu Formulário de Referência, que pode ser obtido através do site www.cvm.gov.br.

Breve Histórico

A Securitizadora foi constituída em 1998, por prazo indeterminado, com o nome de FINPAC 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 Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora emitiu outras 6 (seis) séries de certificados de recebíveis imobiliários, perfazendo um volume total de R$ 68,5 milhões. Em 2004, a Securitizadora emitiu 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 Securitizadora emitiu 16 (dezesseis) 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 Securitizadora.

Em 31 de dezembro de 2005 e 31 de dezembro de 2006, o saldo devedor das emissões da Securitizadora totalizava, respectivamente, aproximadamente R$ 614,9 milhões e R$ 751,4 milhões, todo 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 Securitizadora alterou sua denominação para "RB Capital Securitizadora Residencial S.A.", e, posteriormente, em junho de 2012 para "RB Capital Companhia de Securitização".

Em 2009, a Securitizadora emitiu 7 (sete) séries de CRI, totalizando um volume no ano de R$ 80,1 milhões e acumulado de R$ 851,5 milhões.

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

Atividades desenvolvidas pela Emissora

Atualmente, a Securitizadora 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 Securitizadora se diferencia pela sua capacidade de desenvolver e entregar soluções inovadoras e eficientes aos seus clientes e, ao mesmo tempo, comprometer o capital necessário para o desenvolvimento dos negócios.

A Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora também atua no financiamento a incorporações e loteamentos residenciais performados ou não. A Securitizadora 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 Securitizadora 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 Securitizadora adquire, primordialmente, ativos em regime fiduciário. Esta política permite que a Securitizadora 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 Securitizadora é hoje uma das securitizadoras certificadas pela Caixa Econômica Federal para a venda de certificados de recebíveis imobiliários.

1.10. Remissão às 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 da Emissora são apresentadas em Reais e são elaboradas em conformidade com os Princípios Contábeis Brasileiros vigentes à época da elaboração das demonstrações financeiras.

Alguns números 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 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. As demonstrações financeiras completas da Emissora (e notas explicativas) constam em seu Formulário de Referência, que pode ser obtido através do site 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").

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características da Oferta e dos CRI

2.2. Tratamento Tributário Aplicável aos Investidores

2.3. Público Alvo, Procedimento de Colocação e Outras Características da Oferta

2.4. Estrutura da Operação

2.5. Demonstrativo dos custos da Oferta

2.6. Cronograma da Oferta

2.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta

2.8. Informações Complementares

2.9. Classificação de Risco

2.10. Destinação dos Recursos

2.11. Sumário dos principais instrumentos da Oferta

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Características da Oferta e dos CRI

Emissora

RB Capital Companhia de Securitização.

Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários

Coordenador Líder da Oferta

RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Banco Escriturador e Liquidante dos CRI

Itau Unibanco S.A.

Aprovações Societárias

A Emissão foi autorizada pelo artigo 29, parágrafo primeiro, item "i" do Estatuto Social da Emissora e pela Reunião do Conselho de Administração realizada em 20 de setembro de 2012.

Número da Série e Emissão

Esta é a 69ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora.

Datas de Emissão e Local de Emissão

Para fins de cálculo do valor dos CRI, a data de emissão dos CRI é 15 de outubro de 2012.

O local da Emissão dos CRI será na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.

Valor Total da Emissão dos CRI

O Valor Total da Emissão é R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), na Data de Emissão.

Quantidade de CRI Emitidos

Serão emitidos 1.288 (mil duzentos e oitenta e oito).

Valor Nominal Unitário dos CRI

R$ 300.028,46 (trezentos mil, vinte e oito reais e quarenta e seis centavos), na Data de Emissão.

Forma dos CRI

Os CRI são da forma nominativa e escritural. Para todos os fins de direito, a titularidade dos CRI será comprovada pelo extrato emitido pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, onde os CRI estão 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 213 (duzentos e treze) meses, sendo o primeiro pagamento de amortização devido em 15 de agosto de 2013 e o último em 15 de abril de 2031, na Data de Vencimento Final, de acordo com a tabela de amortização dos CRI, constante do anexo II ao Termo de Securitização.

A regularidade dos pagamentos acima está condicionada ao recebimento, pela Emissora, dos pagamentos dos Créditos Imobiliários realizados pela Devedora nos prazos pactuados no Contrato Atípico de Locação, podendo ser afetada em caso de Amortização Extraordinária/Resgate Antecipado.

Por fim, 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 Amortização Extraordinária/Resgate Antecipado. 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.

Prazo e Data de Vencimento dos CRI

Os CRI terão prazo de amortização de 223 (duzentos e vinte e três) meses, contados a partir da Data de Emissão e, portanto, vencerão em 15 de abril de 2031.

Atualização Monetária

O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente, até a Data Efetiva da Entrega, em bases mensais, pela variação so INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE, com base na Data Efetiva da Entrega, 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:

i- mensal do INCC/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula a seguir:

$$C_i = \frac{NI1_n}{NI1_0}$$

$NI1_n$ = Número Índice do INCC/FGV referente ao mês imediatamente anterior à data da próxima Data de Atualização;

$NI1_0$ = Número Índice do INCC/FGV do mês imediatamente anterior ao NI_n.

ii- anual do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula a seguir:

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

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior à Data de Atualização;

NI_0 = Número Índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior à Data Efetiva da Entrega ou última Data de Atualização.

Observações:

a) o termo "Número Índice" refere-se, durante o período de obras, ao número índice do INCC, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas, com todas as casas decimais, e, após ao número índice do IPCA apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais;

b) entende-se como Data de Atualização, durante o período de obras, todo o mês que antecede a Data Efetiva da Entrega (exclusive), e, após, todo o mês da Data Efetiva da Entrega.

Juros Remuneratórios

Sobre o Valor Nominal Unitário, atualizado monetariamente nos termos previstos acima, incidirão a taxa de juros remuneratórios definida no item 3.1, alínea "8" do Termo de Securitização, 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 pagamento, conforme fórmula a seguir:

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

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

VNa = Conforme definido acima;

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

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

i = 5,0769% ao ano;

nº 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, oque 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 $\frac{n^{o}\ meses \times 30}{360}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

b) a expressão $(i + 1)^{\frac{n^{\underline{o}}\ meses \times 30}{360}}$ 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.

Amortização Programada

Cálculo da Amortização Mensal ordinária:

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

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 = I-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme anexo II do Termo.

Compra Compulsória

Até o aceite do Empreendimento, caso ocorra qualquer um dos eventos descritos abaixo ("Eventos de Compra Compulsória"), a Emissora cederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Confidere, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os referidos Créditos Imobiliários ("Compra Compulsória") e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Compra Compulsória conforme definido nos itens 6.2 e 6.2.1 do Contrato de Cessão.

São considerados como Eventos de Compra Compulsória:

a) a ocorrência de um Evento de Inadimplemento do Contrato de Cessão;

b) o ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato Atípico de Locação e/ou o Primeiro Aditamento, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;

c) a ineficácia ou inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários; e

d) a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou condição resolutiva previstas na Cláusula Quinta do Compromisso de Venda e Compra.

O valor de compra compulsória ("Valor de Compra Compulsória"), será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$VCC = \sum\left(\frac{CI}{(1+i)^{\frac{dct}{365}}}\right), \text{ onde:}$$

VCC = Valor de Compra Compulsória, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

CI = Valor mensal atualizado dos Créditos Imobiliários Totais;

dct = Numero de dias corridos entre a data de vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários e a data de calculo, sendo que dct um número inteiro;

i = Taxa de juros dos CRI mencionado no ítem 8 da clausula 3.1 do Termo de Securitização.
Em nenhuma hipótese o Valor de Compra Compulsória poderá ser inferior ao valor necessário à amortização integral dos CRI.

A Emissora continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários enquanto não pago o Valor de Compra Compulsória pela Confidere.

A Confidere pagará o Valor de Compra Compulsória no prazo de 02 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido.

Multa Indenizatória

A Confidere responde pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários nas respectivas datas de vencimento constantes do anexo I do Contrato de Cessão, até o aceite do Empreendimento, de modo que a Confidere pagará à Emissora, caso os Créditos Imobiliários venham a deixar de existir, no todo ou em parte ("Evento de Multa Indenizatória"), uma multa correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

Caso os Créditos Imobiliários deixem de existir em sua totalidade o valor da Multa Indenizatória corresponderá à um valor equivalente ao Valor de Compra Compulsória ("Multa Indenizatória Integral"); caso os Créditos Imobiliários deixem de existir parcialmente, o valor da Multa Indenizatória corresponderá à parcela dos Créditos Imobiliários que a Emissora deixar de receber no respectivo vencimento ("Multa Indenizatória Parcial").

A Multa Indenizatória Integral será paga na data de pagamento subsequente a contar da ocorrência do respectivo Evento de Multa Indenizatória.

A Multa Indenizatória Parcial será paga no prazo de até 02 (dois) Dias Úteis a contar do recebimento, pela Confidere, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora noticiando a ocorrência do respectivo Evento de Multa Indenizatória.

Eventos de Inadimplemento

São considerados como eventos de inadimplemento ("Eventos de Inadimplemento"), que permitirão a aplicação das cominações estabelecidas no Contrato de Cessão e execução de garantias:

a) o não cumprimento pela Confidere, no seu vencimento, de qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato Atípico de Locação e/ou do Primeiro Aditamento, observados eventuais prazos para correção de inadimplementos previstos no Contrato Atípico de Locação e/ou no Primeiro Aditamento;

b) o embargo da obra ou atraso na entrega do Empreendimento pela Confidere, por prazo igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias;

c) se, nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora não der o aceite a entrega do Empreendimento por um prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das suas obras;

d) a alteração no projeto modificativo, projeto definitivo, memorial descritivo, cronograma ou orçamento do Empreendimento, em desacordo com o Contrato Atípico de Locação ou sem anuência da Emissora, sendo certo que eventual alteração que não impacte negativamente o regular fluxo financeiro decorrente dos Créditos Imobiliários não poderá ser injustificadamente negada pela Emissora;

e) se, por vistoria da Emissora, for constatada inobservância reiterada das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor;

f) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares;

g) o Compromisso de Venda e Compra seja rescindido;

h) não se verifique, dentro de um prazo de 90 (noventa) dias após a conclusão das obras do Empreendimento, todas as seguintes condições: (i) recebimento, pela Emissora, de laudo de vistoria elaborado por engenheiro ou arquiteto por ela credenciado, atestando a conclusão de todas as obras do Empreendimento; (ii) apresentação, pela Confidere, com relação ao Empreendimento: (a) do competente Auto de Vistoria, ou "Habite-se"; e (b) da CND-INSS referente à obra; e, (iii) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Confidere, relacionadas com o Empreendimento, especialmente as referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;

i) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Confidere no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários e as garantias estabelecidas no Contrato de Cessão ou na documentação apresentada para instruir a operação; e/ou,

j) a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, os Imóveis.

Amortização Extraordinária/Resgate Antecipado dos CRI

Em caso de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI.

A Amortização Extraordinária será realizada pelo valor nominal unitário dos CRI, devidamente atualizado, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*.

Em caso de Amortização Extraordinária, a Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário e à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA a nova curva de amortização para os CRI, em substituição à curva de amortização constante no anexo II do Termo de Securitização, recalculando, se necessário, as taxas de amortização em cada Data de Pagamento.

Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do agente fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sendo que, exclusivamente na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, esta será realizada sempre de forma proporcional ao valor unitário dos CRI em circulação na data do evento.

Exclusivamente em caso de amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará os pagamentos aos Investidores de forma proporcional aos créditos imobiliários pagos.

Efeitos sobre os Eventos de Pré-Pagamento

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.

Garantia e Reforço de Crédito

Os CRI, bem como a CCI, não contam com garantia real ou fidejussória da Securitizadora e/ou de terceiros, tampouco com qualquer reforço de crédito.

Acréscimo, Remoção ou Substituição dos Créditos Imobiliários

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

Regime Fiduciário

Os CRI contarão com a instituição de regime fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e a CCI que lastreia a presente Emissão nos termos da Cláusula Nona do Termo de Securitização, incluindo a Conta Centralizadora.

Administração do Patrimônio Separado

A Emissora administrará ordinariamente o Patrimônio Separado, promovendo as diligências necessárias à manutenção de sua regularidade, notadamente a dos fluxos de recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da 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.

Responsabilidade e Insolvência da Emissora

A totalidade do patrimônio da Emissora responderá pelos prejuízos que esta causar por descumprimento de quaisquer obrigações previstas no Termo de Securitização ou em disposição legal ou regulamentar, por negligência ou administração temerária, ou ainda por desvio da finalidade do Patrimônio Separado.

A insolvência da Emissora não afetará o Patrimônio Separado constituído.

Os pagamentos da CCI e dos Créditos Imobiliários necessários à viabilização da amortização e/ou remuneração dos Investidores, sob regime fiduciário em Patrimônio Separado, conforme descrito no Termo de Securitização, não contam com nenhuma espécie de garantia nem coobrigação da Emissora. Desta forma, a responsabilidade da Emissora, excetuando os casos de negligência ou gestão temerária, está limitada ao Patrimônio Separado.

Liquidação do Patrimônio Separado

Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4 do Termo, o Agente Fiduciário deverá realizar temporária e imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei 9.514/97.

A assembleia geral dos Investidores deverá deliberar pela liquidação do Patrimônio Separado, ou pela continuidade de sua administração por nova securitizadora, 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 Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para liquidá-lo ou não conforme itens acima:

a) pedido de recuperação judicial, extrajudicial ou decretação de falência da Emissora;

b) inadimplemento ou mora, pela Emissora, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas no Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas no Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

Preço e Forma de Subscrição e Integralização

O preço de subscrição de cada um dos CRI será 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. A integralização será feita pelo valor de subscrição, conforme acima mencionado, acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociada na distribuição, calculados pro rata die, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva 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, conforme previsto no item 4.1 do Termo.

A integralização dos CRI será realizada via CETIP e/ou via BM&FBOVESPA.

Negociação

Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e negociação no mercado secundário no sistema CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização dos CRI neste caso liquidada por meio da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

Instrumentos Derivativos

A presente Emissão não conta com a utilização de instrumentos derivativos para proteção da carteira, bem como de qualquer outra forma ou instrumento destinado a tal finalidade.

Publicidade

Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas Assembleias Gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

Assembleia Geral dos Investidores

Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei 6.404/76.

Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, "CRI em circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de quórum de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

A presidência da assembleia geral caberá aos Investidores eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

Exceto conforme estabelecido no Termo, as deliberações serão tomadas por 66% (sessenta e seis por cento) dos presentes à assembleia geral.

As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos eventos de liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos Investidores em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação.

As deliberações acerca da declaração da liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

Prorrogação dos Prazos

Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, 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, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, 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 e/ou feriados nacionais. Adicionalmente não serão realizados eventos de pagamento no âmbito da BM&FBOVESPA, em dias em que esta não esteja em funcionamento.

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:

- as despesas com a gestão, cobrança, realização, administração, custódia e liquidação dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;

- as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Investidores. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos Investidores;

- as despesas com publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, 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, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito;

- as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

- as eventuais taxas e 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, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

- as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, 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 da Devedora ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade; e
- demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou no Termo.

Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97 e do item 9.5 do Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, na proporção dos CRI titulados por cada um deles.

Despesas de Responsabilidade dos Investidores

São de responsabilidade dos Investidores:

a) eventuais despesas e taxas relativas à negociação e custódia dos CRI não compreendidas na descrição do item acima;

b) todos os custos e despesas incorridos para salvaguardar os direitos e prerrogativas dos Investidores; e

c) tributos diretos e indiretos incidentes sobre o investimento em CRI, incluindo, mas não se limitando, àqueles mencionados no item 14.1 do Termo.

No caso de transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, nas condições previstas no Termo, os recursos necessários para cobrir as despesas com medidas judiciais ou extrajudiciais, necessárias à salvaguarda dos direitos e prerrogativas dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores e adiantadas ao Agente Fiduciário, na proporção de CRI detidos, na data da respectiva aprovação.

Em razão do disposto na alínea "b" acima, as despesas a serem incorridas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

Obrigações da Emissora

A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20º (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data de Emissão dos CRI;
b) Saldo devedor dos CRI;
c) Critério de atualização monetária dos CRI;
d) Data de Vencimento Final dos CRI;
e) Valor pago aos Investidores no mês;
f) Valor recebido da Devedora e do Cedente, conforme o caso; e,
g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários.

A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência do Termo, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco mandatário e banco liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta Centralizadora.

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

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 a Instrução CVM nº 28, 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 relatório 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.

A Emissora calculará, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI.

Obrigações do Agente Fiduciário

Por meio do Termo de Securitização, a Emissora nomeou e constituiu o Agente Fiduciário, que expressamente aceitou a nomeação e assinou o termo na qualidade de representante da comunhão do(s) titular(es) dos CRI, incumbindo-lhe:

- zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;

- adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

- exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido no Termo;

- promover, na forma prevista no Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

- convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

- no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

- conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções, recebidos da Securitizadora;

- verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no Termo e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações as garantias, quando aplicável, e do Termo, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;

- elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, os itens dispostos na Instrução CVM nº 28.

- declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;

- cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;

- fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, se for o caso;

- disponibilizar aos Investidores, sempre que solicitado, o acompanhamento do pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto no Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora; e

- verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; e

- disponibilizar o valor unitário dos CRI aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website.

Instituição Custodiante

São funções, obrigações e responsabilidades da Instituição Custodiante:

(i) manter a prestação de serviço de custódia, de forma a assegurar à Emissora acesso às informações sobre o registro da CCI;

(ii) responsabilizar-se, na data do registro da CCI, pela adequação, exigibilidade, validade, existência e formalização da CCI;

(iii) solicitar o registro da CCI na CETIP, de acordo com os procedimentos definidos por estes;

(iv) prestar o serviço de registro e custódia da CCI, que inclui o acompanhamento do registro da CCI, suas condições, titularidade, transferência, bloqueio, retirada e quitação, de acordo com os instrumentos contratuais que derem origem aos Créditos Imobiliários representados pela CCI;

(v) conservar em boa guarda toda a escrituração, correspondência e demais documentos relacionados com o exercício de suas funções;

(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 Atípico de Locação e 1 (uma) via original Escritura de Emissão.

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

Origem dos Créditos Imobiliários

A CCI que lastreia a emissão dos CRI foi emitida pela RB Capital e representa os Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação, que compreendem a parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes à 97% (noventa e sete por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação.

Características dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários, que lastreiam a presente Emissão de CRI, decorrem do Contrato Atípico de Locação.

As principais características dos Créditos Imobiliários estão resumidas abaixo:

a) Valor nominal total: R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), em 15 de outubro de 2012;

b) Número de direitos creditórios cedidos: 1 (um);

c) Períodos de amortização: 213 (duzentos e treze) meses;

d) Garantias: Fiança constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão;

e) Atualização monetária: Até a Data Efetiva da Entrega será em bases mensais pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE com base na Data Efetiva da Entrega;

f) Prazo e forma de pagamento: mensal, via transferência bancária;

g) Vencimento final: 05 de abril de 2031;

h) Multa e Encargos moratórios: Multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice previsto no item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, calculados, pro rata die, sobre os valores em atraso, desde o dia seguinte a data de vencimento do aluguel até a data do efetivo pagamento.;

i) Local de pagamento: Os Créditos Imobiliários deverão ser pagos pela Devedora, em favor da Emissora, na qualidade de credora e administradora dos Créditos Imobiliários, no local e forma estabelecidos no Contrato Atípico de Locação, no Primeiro Aditamento e no Contrato de Cessão;

As demais características dos Créditos Imobiliários e da CCI que os representa, incluindo os imóveis a que estão vinculados, constam do anexo I ao Termo de Securitização e no anexo VII ao Prospecto, nos termos do artigo 19 da Lei nº 10.931/04 e do item 2 do anexo III da Instrução CVM nº 414.

Condição Suspensiva

Os efeitos jurídicos do Contrato de Cessão foram condicionados a, nos termos do item 2.3 do Contrato de Cessão, a anuência do Banco Bradesco S.A. para a efetivação da cessão de créditos, em razão do penhor que grava os Créditos Imobiliários, em observância ao disposto no artigo 125 do Código Civil, bem como a liquidação antecipada do CRI Novasec com a consequente liberação da fração de 50,71% (cinquenta vírgula setenta e um por cento) dos Créditos Imobiliários Totais.

Os valores obtidos com a Oferta serão utilizados pela Emissora para pagamento ao Fundo do Valor da Cessão. Os recursos referentes ao Valor da Cessão deverão ser liberados da Conta Vinculada diretamente em favor da Confidere, por conta e ordem do Cedente. Os recursos obtidos pelo Cedente com o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão serão destinados para o pagamento à Confidere do preço do Compromisso de Venda e Compra, observado que a Confidere deverá utilizar os recursos recebidos para: (i) pagamento do Financiamento para Construção; e (ii) para recompra facultativa dos Créditos Imobiliários Fração com a consequente liquidação do CRI Novasec.

Compra Compulsória

Até o aceite do Empreendimento pela Devedora, caso ocorra qualquer um dos eventos descritos abaixo ("Eventos de Compra Compulsória"), a Emissora cederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Confidere, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os referidos Créditos Imobiliários ("Compra Compulsória") e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Compra Compulsória conforme definido nos itens 6.2 e 6.2.1 do Contrato de Cessão.

São considerados como Eventos de Compra Compulsória:

a) a ocorrência de um Evento de Inadimplemento do Contrato de Cessão;

b) o ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato Atípico de Locação e/ou o Primeiro Aditamento, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;

c) a ineficácia ou inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários;

d) a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou condição resolutiva previstas na Cláusula Quinta do Compromisso de Venda e Compra;

e) não cumprimento da Condição Suspensiva no prazo de até 90 (noventa) dias contado da data de assinatura do Contrato de Cessão.

Multa Indenizatória

A Confidere responde pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários nas respectivas datas de vencimento constantes do Anexo I do Contrato de Cessão, até o aceite do Empreendimento pela Devedora, de modo que a Confidere pagará à Emissora, caso os Créditos Imobiliários venham a deixar de existir, no todo ou em parte ("Evento de Multa Indenizatória"), uma multa correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

Caso os Créditos Imobiliários deixem de existir em sua totalidade o valor da Multa Indenizatória corresponderá à um valor equivalente ao Valor de Compra Compulsória ("Multa Indenizatória Integral"); caso os Créditos Imobiliários deixem de existir parcialmente, o valor da Multa Indenizatória corresponderá à parcela dos Créditos Imobiliários que a Emissora deixar de receber no respectivo vencimento ("Multa Indenizatória Parcial").

A Multa Indenizatória Integral será paga na data de pagamento subsequente a contar da ocorrência do respectivo Evento de Multa Indenizatória.

A Multa Indenizatória Parcial será paga no prazo de até 02 (dois) dias úteis a contar do recebimento, pela Confidere, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Emissora noticiando a ocorrência do respectivo Evento de Multa Indenizatória.

Eventos de Inadimplemento

São considerados como eventos de inadimplemento para fins do Contrato de Cessão ("Eventos de Inadimplemento"), que permitirão a aplicação das cominações estabelecidas neste instrumento e execução de garantias:

a) o não cumprimento pela Confidere, no seu vencimento, de qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato Atípico de Locação e/ou do Primeiro Aditamento, observados eventuais prazos para correção de inadimplementos previstos no Contrato Atípico de Locação e/ou no Primeiro Aditamento;

b) o embargo da obra ou atraso na entrega do Empreendimento pela Confidere, por prazo igual ou superior a 180 (cento e oitenta) dias;

c) se, nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora não aceite a entrega do Empreendimento por um prazo superior a 180 (cento e oitenta) dias após a conclusão das suas obras;

d) a alteração no projeto modificativo, projeto definitivo, memorial descritivo, cronograma ou orçamento do Empreendimento, em desacordo com o Contrato Atípico de Locação ou sem anuência da Cessionária, sendo certo que eventual alteração que não impacte negativamente o regular fluxo financeiro decorrente dos Créditos Imobiliários não poderá ser injustificadamente negada pela Emissora;

e) se, por vistoria da Emissora, for constatada inobservância reiterada das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor;

f) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares;

g) o Compromisso de Venda e Compra seja rescindido;

h) não se verifique, dentro de um prazo de 90 (noventa) dias após a conclusão das obras do Empreendimento, todas as seguintes condições: (i) recebimento, pela Emissora, de laudo de vistoria elaborado por engenheiro ou arquiteto por ela credenciado, atestando a conclusão de todas as obras do Empreendimento; (ii) apresentação, pela Confidere, com relação ao Empreendimento: (a) do competente Auto de Vistoria, ou "Habite-se"; e (b) da CND-INSS referente à obra; e, (iii) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Confidere, relacionadas com o Empreendimento, especialmente as referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;

i) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Confidere no Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários e as garantias estabelecidas no Contrato de Cessão ou na documentação apresentada para instruir a operação; e/ou,

j) a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, os Imóveis.

Informação sobre situações de pré-pagamento dos Créditos Imobiliários

Os eventuais pré-pagamentos dos Créditos Imobiliários poderá ensejar o pagamento antecipado dos valores devidos aos titulares dos CRI. A efetivação de pré-pagamentos poderá resultar em dificuldades de re-investimentos por parte do Investidor à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Procedimentos de cobrança e pagamento dos Créditos Imobiliários

A RB Capital, na qualidade de cessionária e credora dos Créditos Imobiliários, será responsável pelo procedimento de cobrança e recebimento dos pagamentos dos Créditos Imobiliários decorrentes do Contrato Atípico de Locação.

A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora e os recursos decorrentes dos pagamentos da Devedora serão depositados na Conta Centralizadora, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão, serão exercidas pela Emissora, incluindo-se nessas atividades:

a) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato Atípico de Locação, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato Atípico de Locação; e,

b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.

Observado o disposto acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação, efetuados pela Devedora, com vencimento a partir da data da superação da Condição Suspensiva, serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, de titularidade da Emissora, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora, ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários, obrigando-se o Cedente a transferir à Emissora quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contado de seu recebimento.

A Conta Centralizadora encontra-se abrangida pelo regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.

Valor Nominal Total dos Créditos Imobiliários vinculados ao Termo de Securitização

R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos).

Nível de Concentração dos Créditos Imobiliários

100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários são devidos pela Devedora, de modo que o nível de concentração dos Créditos Imobiliários está todo na Devedora.

Informações sobre Inadimplementos, Perdas ou Pré-pagamentos de Créditos da mesma Natureza dos Créditos Imobiliários

Não existe, nesta data, nenhum inadimplemento, perda ou pré-pagamento em relação aos Créditos Imobiliários, ou a qualquer crédito imobiliário originado do Contrato Atípico de Locação ou ainda de qualquer outro crédito imobiliário devido pela Devedora e que sirva de lastro em emissões da Securitizadora.

De acordo com levantamento interno da Emissora, além desta Emissão, a Devedora atua como devedora para créditos imobiliários que serviram de lastro para emissões de CRI em uma outra operação de mesma natureza.

Taxa de desconto praticada na aquisição dos Créditos Imobiliários

Os Créditos Imobiliários foram adquiridos pela Emissora no âmbito do Contrato de Cessão pelo Valor de Cessão, deduzidos, nos termos do item 2.2.3 do Contrato de Cessão, os custos relativos à estruturação da operação no valor de aproximadamente R$ 6.000.000,00 (seis milhões de reais).

2.2. 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 Instrução Normativa SRF nº 487, de 30 de dezembro de 2004, combinado com o artigo 17 da Instrução Normativa SRF nº 25, de 06 de março de 2001, em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 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 artigo 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 os Coordenadores 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

Como regra geral, os rendimentos auferidos por pessoas jurídicas não financeiras nas aplicações em CRI estão sujeitos à incidência do IRRF, nos termos do artigo 65, §3º, da Lei nº 8.981/95, às alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04, tais como abaixo indicadas.

Não obstante, há regras específicas aplicáveis a cada tipo de investidor, conforme sua qualificação como 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.

Pessoas Jurídicas não-financeiras

O IRRF retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não-financeiras tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado, é considerado antecipação do imposto de renda devido, gerando o direito a ser deduzido do IRPJ apurado em cada período de apuração (artigo 76, I da Lei nº 8.981/95). O rendimento deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL.

Instituições Financeiras, Fundos de Investimento e Outros

Com relação aos investimentos em CRI realizados por instituições financeiras, fundos de investimento, seguradoras, por 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 do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ e pela CSLL no nível do investidor. As carteiras de fundos de investimentos, via de regra, estão isentas de IRRF, IRPJ e CSLL (artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97).

Entidades Imunes e Isentas

Pessoas jurídicas isentas terão seus ganhos e rendimentos tributados exclusivamente na fonte, ou seja, o imposto não é compensável (artigo 76, II, da Lei nº 8.981/95). As entidades imunes estão dispensadas da retenção do imposto na fonte desde que declarem sua condição à fonte pagadora (artigo 71 da Lei nº 8.981/95, com a redação dada pela Lei 9.065).

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 dos 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 em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04, abaixo 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 nº 8.383/91, com a redação dada pelo artigo 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 os Coordenadores recomendam aos Investidores que consultem seus assessores tributários e financeiros antes de se decidir pelo investimento nos CRI.

Alíquotas regressivas

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

(i) 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco centésimos por cento), em aplicações com prazo de até 180 dias;

(ii) 20% (vinte por cento), em aplicações com prazo de 181 (cento e oitenta e um) dias até 360 (trezentos e sessenta) dias;

(iii) 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento), em aplicações com prazo de 361 (trezentos e sessenta e um) dias até 720 (setecentos e vinte) dias; e

(iv) 15% (quinze por cento), em aplicações com prazo acima de 720 (setecentos e vinte) dias.

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

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 2.689/00), os rendimentos estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento). 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 IRRF.

No caso de investidor domiciliado em país com tributação favorecida - assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (vinte por cento) ou 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 - são aplicáveis as mesmas normas previstas para as pessoas jurídicas não-financeiras domiciliadas no Brasil. Assim, os rendimentos auferidos por tais investidores estão sujeitos à incidência do IRRF em conformidade com as alíquotas regressivas previstas no artigo 1º da Lei nº 11.033/04. Por outro lado, os ganhos de capital auferidos por tais investidores sujeitam-se à incidência do IRRF. Nos mesmos termos já expostos anteriormente, a legislação não é clara quanto à aplicação da alíquota de 15% (quinze por cento), ou das alíquotas regressivas acima indicadas.

Em virtude de tais divergências de interpretação e da inexistência de jurisprudência firmada sobre o assunto, a Emissora e os Coordenadores 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 2.689/00), inclusive por meio de operações simultâneas, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% (seis por cento) no ingresso e à alíquota zero no retorno, conforme Decreto nº 6.306/07 e alterações posteriores.

IOF/Títulos

Conforme o inciso VI, do artigo 32 do Decreto 6.306 (introduzido pelo Decreto 7.487), estão sujeitas à alíquota zero de IOF/Títulos as operações com certificados de recebíveis imobiliários.

2.3. Público Alvo, Procedimento de Colocação e Outras Características da Oferta

Público-Alvo da Oferta

Os CRI serão distribuídos publicamente a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 109 da Instrução CVM nº 409, incluindo, mas não se limitando a, pessoas físicas e jurídicas cujas ordens específicas de investimento representem valores que excedam o limite de aplicação de R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), fundos de investimento, clubes de investimento, carteiras administradas, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na BM&FBOVESPA, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização e investidores residentes no exterior que invistam no Brasil segundo as normas da Resolução CMN nº 2.689/00 e da Instrução CVM nº 325/00.

Investimento Mínimo

Os CRI serão distribuídos publicamente aos investidores em geral, não existindo a fixação de lotes máximos ou mínimos.

Inadequação do Investimento

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; (ii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor imobiliário; e/ou (ii) não estejam dispostos a correr risco da Devedora.

Regime de Colocação dos CRI

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

Procedimento de Distribuição e Colocação

Os CRI serão objeto de distribuição pública após a concessão do registro da Oferta, em regime de melhores esforços de colocação por parte do Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição.

Observadas as condições previstas no Contrato de Distribuição, a Oferta terá início a partir: (i) da publicação do Aviso ao Mercado; e (ii) da disponibilização do Prospecto Preliminar ao público investidor.

O processo de distribuição dos CRI poderá contar, ainda, a exclusivo critério do Coordenador Líder, com a adesão de outras sociedades devidamente utorizadas a operar no mercado de capitais na distribuição de valores mobiliários. Referidas sociedades poderão ser remuneradas diretamente pela Emissora, por si ou por terceiros, nos termos do termo de adesão ao Contrato de Distribuição, e estarão sujeitas às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Será adotado o Procedimento de *Bookbuilding*, organizado pelo Coordenador Líder da Oferta 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, sem fixação de lotes mínimos ou máximos, definir a quantidade de CRI, bem como os Juros Remuneratórios.

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.

O prazo de encerramento da distribuição pública dos CRI será de, no máximo, de 6 (seis) meses a contar da data em que for publicado o Anúncio de Início, nos termos do artigo 10, parágrafo único da Instrução CVM nº 414.

Procedimento de Colocação

O plano de distribuição dos CRI será o seguinte:

a) Os CRI começarão a ser colocados pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços, após a publicação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do prospecto preliminar aos investidores;

b) A Oferta tem como público alvo investidores qualificados, entre os quais entidades abertas e fechadas de previdência complementar, seguradoras, fundos de investimento ou pessoas físicas, que se enquadrem na definição constante do art. 109 da Instrução CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, ressalvada qualquer obrigação, contratual ou legal, aplicável a determinado tipo de investidor;

c) Os investidores indicados como público alvo deverão atentar para a inadequação da presente Oferta ao seu perfil de risco e investimento, uma vez que uma tomada de decisão independente e fundamentada para este investimento requer especialização e conhecimento da estrutura de CRI e, principalmente, seus riscos;

d) Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública dos CRI, de forma a assegurar: (i) que o tratamento conferido aos investidores seja justo e equitativo, (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos seus clientes e (iii) recebimento prévio, pelos representantes de venda, de exemplar do prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pela instituição líder para tal fim; e,

e) Após a concessão do Registro da Oferta e (i) quando da colocação da totalidade dos CRI, ou (ii) findo o Prazo de Colocação, a Emissora publicará anúncio de encerramento da Oferta.

Descrição dos Critérios e Procedimento para Substituição do Agente Fiduciário

O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;

c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM nº 28;

e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;

f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;

g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante no Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,

h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ou por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

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

Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

2.4. Estrutura da Operação

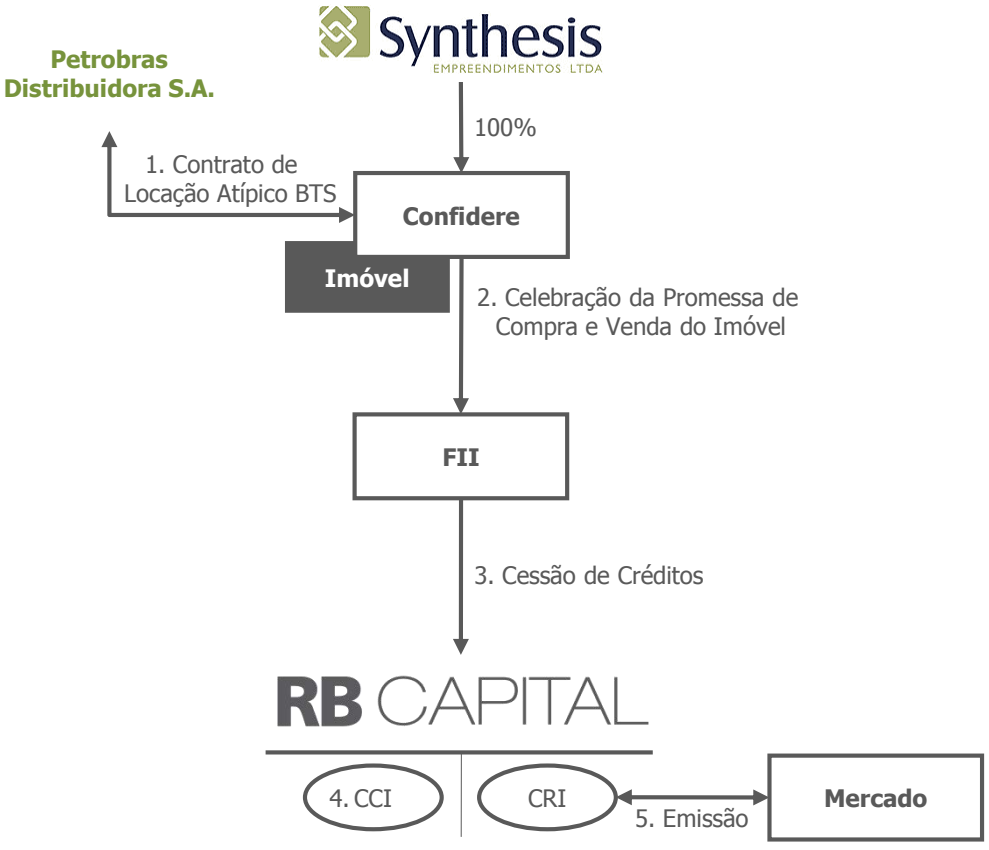
Serão objeto da Oferta 1.288 (mil duzentos e oitenta e oito) CRI da 69ª Série da 1ª Emissão da Emissora, com valor nominal unitário de R$ 300.028,46 (trezentos mil, vinte e oito reais e quarenta e seis centavos), na Data de Emissão, perfazendo o valor total de emissão R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos).

Os CRI são lastreados nos Créditos Imobiliários de responsabilidade da Devedora, devidos por força do Contrato Atípico de Locação.

Os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora pelo Fundo, nos termos do Contrato de Cessão.

A cessão de créditos formalizada por meio do Contrato de Cessão encontra-se condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à anuência do Banco Bradesco S.A. para a efetivação da cessão de créditos, em razão do penhor que grava os Créditos Imobiliários, bem como à liquidação antecipada do CRI Novasec com a consequente liberação dos Créditos Imobiliários Fração.

Segue abaixo o fluxograma da estrutura da Emissão:



1. A Confidere e a Devedora firmaram o Contrato Atípico de Locação, por meio do qual a Confidere se obrigou a construir, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora o Empreendimento, para em seguida a Confidere locar o Empreendimento à Devedora, e esta, em contraprestação à realização da obra e à locação do Empreendimento, se comprometeu a pagar os Créditos Imobiliários;

2. Por meio do Compromisso de Venda e Compra, a Confidere se comprometeu a alienar o domínio útil dos Imóveis ao Fundo;

3. O Fundo cede à Emissora os Créditos Imobiliários;

4. A Emissora emite Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários, por meio da celebração da Escritura de Emissão. A Emissora vincula a CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª série de sua 1ª emissão, por meio do Termo de Securitização; e

5. Os Investidores subscrevem e integralizam os CRI no âmbito da Oferta. Os recursos obtidos pela Emissora no âmbito da Oferta são utilizados para: (i) o pagamento do Valor da Cessão; e (ii) o pagamento da remuneração da Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos na Emissão. Os recursos obtidos pelo Cedente com o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão serão destinados para o pagamento à Confidere do preço do Compromisso de Venda e Compra, observado que a Confidere deverá utilizar os recursos recebidos para: (i) pagamento do Financiamento para Construção; e (ii) para recompra facultativa dos Créditos Imobiliários Fração com a consequente liquidação do CRI Novasec.

Em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, a Devedora passa a realizar o pagamento dos Créditos Imobiliários por ela devidos diretamente em favor do Patrimônio Separado dos CRI, administrado pela Emissora, na forma estabelecida na Lei nº 9.514/97.

A Emissora instituirá o Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários vinculados ao Termo de Securitização. O Regime Fiduciário será efetivado mediante entrega do Termo de Securitização na Instituição Custodiante para registro conforme previsto no artigo 23 da Lei nº 10.931/04.

O Patrimônio Separado é composto pela totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, não incluída a Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais, todos vinculados aos CRI, que são destacados do patrimônio comum da Emissora, destinando-se exclusivamente ao pagamento dos CRI e das demais obrigações relativas ao Regime Fiduciário, conforme estabelecido no artigo 11 da Lei nº 9.514/97;

Os Créditos Imobiliários objeto do Regime Fiduciário responderão apenas pelas obrigações inerentes aos CRI e pelo pagamento das Despesas do Patrimônio Separado e respectivos custos tributários, conforme previsto no Termo de Securitização, estando isentos de qualquer ação ou execução de outros credores da Emissora que não sejam os Titulares de CRI, não sendo passíveis de constituição de outras garantias ou excussão, por mais privilegiadas que sejam, exceto conforme previsto no Termo de Securitização.

A Oferta será intermediada pelo Coordenador Líder, em conformidade com a Instrução CVM nº 414 e a Instrução CVM nº 400, nos termos do Contrato de Distribuição. Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e secundário, (i) no CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP, sendo a integralização dos CRI neste caso liquidada pela CETIP e (ii) no BOVESPAFIX (ambiente de negociação de ativos e renda fixa), administrados e operacionalizados pela BM&FBOVESPA, sendo processadas pela BM&FBOVESPA a liquidação financeira da Emissão e a custódia e negociação dos CRI.

Não haverá Remuneração entre a Data de Emissão e a Data da Primeira Integralização dos CRI.

Para as demais integralizações, os CRI terão seu Valor Nominal Unitário acrescido da Remuneração, calculada de forma cumulativa pro rata temporis, desde a Data da Primeira Integralização, até a data das efetivas integralizações dos demais CRI. O Preço de Subscrição será pago à vista, na data de subscrição, em moeda corrente nacional.

2.5. Demonstrativo dos custos da Oferta

Segue abaixo descrição dos custos relativos à Oferta:

Comissões e Despesas	Custo Total (R$) (1)	Custo Unitário por CRI (R$) (1)	% em Relação ao Valor Total da Oferta (1)
Comissão de Coordenação e Estruturação	5.935.351,00	4.237,00	1,4119%
Agente Fiduciário	6.600,00	5,00	0,0016%
Instituição Custodiante)	6.000,00	4,00	0,0014%
Banco Escriturador e Liquidante	4.000,00	3,00	0,0010%
Taxa de Registro na CVM e ANBIMA	82.870,00	59,00	0,0197%
Registro CCI e CRI na CETIP	49.017,00	35,00	0,0117%
Custodiante - Registro e Vinculação da CCI	21.019,00	15,00	0,0050%
Advogados e Consultores	150.000,00	107,00	0,0357%
Auditores	0,00	0,00	0,0000%
Outras Despesas	200.000,00	143,00	0,0476%
Total	**6.454.857,00**	**4.608,00**	**1,5355%**

(1) Valores Arredondados e Estimados.

Além da remuneração prevista acima, nenhuma outra será contratada ou paga ao Coordenador Líder da Oferta, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia manifestação da CVM.

2.6. Cronograma da Oferta

Encontra-se abaixo um cronograma estimado das etapas da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data prevista[(1)]
1.	Protocolo do pedido de registro da Oferta	06/07/2012
2.	Publicação do Aviso ao Mercado	21/09/2012
3.	Disponibilização do Prospecto Preliminar	21/09/2012
4.	Apresentações para Potenciais Investidores	21/09/2012
5.	Fim do período de reserva para pessoas vinculadas	09/10/2012
6.	Procedimento de *Bookbuilding (definição da NTN-B 20 indicativa publicada pela Anbima, referente ao terceiro dia útil anterior ao do Procedimento de Bookbuilding)*	29/10/2012
7.	Concessão do registro da Oferta pela CVM	14/11/2012
8.	Publicação do Anúncio de Início, disponibilização do Prospecto Definitivo e início da Oferta	19/11/2012
10.	Data de Liquidação	23/11/2012
11.	Publicação do Anúncio de Encerramento	27/11/2012

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

2.7. Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação de Oferta

A Emissora pode requerer à CVM a modificação ou revogação da Oferta, caso ocorram alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta 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. Adicionalmente, a Emissora pode modificar, a qualquer tempo, a Oferta, a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores, conforme disposto no parágrafo 3º do artigo 25 da Instrução CVM nº 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado por até 90 (noventa) dias, contados da aprovação do pedido de modificação.

A eventual revogação da Oferta ou qualquer modificação na Oferta será imediatamente divulgada por meio dos mesmos jornais utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início de distribuição dos CRI, conforme disposto no artigo 27 da Instrução CVM nº 400. 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 serão comunicados diretamente a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, no prazo de 5 (cinco) dias úteis do recebimento da comunicação, o interesse em manter a declaração de aceitação, presumida a manutenção em caso de silêncio.

Em qualquer hipótese, a revogação torna ineficaz a Oferta 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.

2.8. Informações Complementares

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

O Coordenador Líder da Oferta recomenda aos investidores, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta a este Prospecto. A leitura deste Prospecto possibilita aos investidores uma análise detalhada dos termos e condições da Oferta e dos riscos a elas inerentes. Não deixe de ler a Seção "Fatores de Risco".

Para a obtenção de maiores informações sobre a Oferta, 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, nº 255, 5º andar - parte
01448-000 – São Paulo, SP
At: Sr. Adalbero Cavalcanti
Telefone: (11) 3127-2700
E-mail: adalbero.cavalcanti@rbcapital.com.br
Site:
http://rbcapitaldtvm.com.br/documentos/LinksRB/RB_Capital_Prospecto_Serie_69_1_Emissao_2012.pdf

Emissora
RB Capital Companhia de Securitização
Rua Amauri, nº 225, 5º andar (parte), Jardim Europa
01448-000 – São Paulo, SP
At.: Departamento Jurídico
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: juridico@rbcapital.com.br
Site: http://rbcapital.com.br/Arquivos/LinksRB/RB_Capital_Prospecto_Serie_69_1_Emissao_2012.pdf

CVM
Rua Sete de Setembro, nº 111, 5º andar
20050-901 – Rio de Janeiro, RJ; ou

Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e 4º andares
01333-010 – São Paulo, SP
Site: 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 "Prospecto de Distribuição Pública")

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

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.663, 1º andar
01452-001 – São Paulo, SP
Site: www.cetip.com.br (neste website, acessar "Prospectos", buscar por "Prospectos do CRI" "RB Capital Companhia de Securitização")

BM&FBOVESPA
Rua XV de Novembro nº 275, Centro
01013-001 - São Paulo – SP
Site: www.bmfbovespa.com.br (neste website acessar, na página inicial, "Empresas Listadas" e digitar "RB Capital Companhia de Securitização" no campo disponível. Em seguida, acessar "Informações Relevantes" e posteriormente "Prospecto de Distribuição Pública")

2.9. 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 18 de setembro de 2012, a classificação de risco "AA-" 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 encontrar-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.

2.10. Destinação dos Recursos

Os recursos obtidos pela Emissora com a distribuição dos CRI serão utilizados para:

(i) pagamento do Valor da Cessão; e

(ii) pagamento da remuneração da Emissora e demais prestadores de serviços envolvidos na Emissão.

Abaixo encontra-se demonstrativo das fontes e da utilização programada pela Emissora para os recursos captados através da presente Emissão de CRI:

Fontes	**Valor (R$)**	**%**
Emissão dos CRI	386.436.656,48	100
Total das Fontes	**386.436.656,48**	**100**

Usos	**Valor (R$)**	**%**
Pagamento do Valor da Cessão	360.728.612,56	93,35
Remuneração da Emissora e Demais Prestadores de Serviço	6.089.041,30	1,58
Reserva de Caixa	19.619.002,62	5,08
Total dos Usos	**386.436.656,48**	**100**

2.11. Sumário dos principais instrumentos da Oferta

(i) Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação

Partes: A Confidere, na qualidade de locadora e a Devedora na qualidade de locatária.

Data de Assinatura: 14 de abril de 2011.

Objeto: Instrumento por meio do qual a Confidere se obrigou a construir, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora o Empreendimento, para em seguida a Confidere locar à Devedora pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, a partir da Data da Entrega Efetiva.

(ii) Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação

Partes: A Confidere, na qualidade de locadora e a Devedora na qualidade de locatária.

Data de Assinatura: 31 de janeiro de 2012.

Objeto: Instrumento por meio do qual, as partes aprovam o projeto executivo, bem como alteram o prazo de entrega do Empreendimento.

(iii) Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças

Partes: A Confidere, na qualidade de promitente vendedora e o Fundo, na qualidade de promitente comprador.

Data de Assinatura: 29 de outubro de 2012.

Objeto: Instrumento por meio do qual a Confidere se comprometeu a alienar o domínio útil dos Imóveis ao Fundo.

(iv) Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças

Partes: O Fundo, na qualidade de cedente, a RB Capital, na qualidade de cessionária, a Confidere, na qualidade de interveniente e os Fiadores.

Data de Assinatura: 29 de outubro de 2012.

Objeto: Cessão dos Créditos Imobiliários, pelo Fundo à RB Capital, de forma onerosa, sem qualquer coobrigação da RB Capital, entre outras avenças.

Valor e Forma de Pagamento: O Valor total da Cessão é de R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), o qual será pago pela Emissora ao Fundo após o atendimento de determinadas condições pactuadas no Contrato de Cessão.

(v) Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural

Partes: A RB Capital, na qualidade de Emissora, e a Pentágono, na qualidade de Instituição Custodiante da CCI.

Data de Assinatura: 29 de outubro de 2012.

Objeto: Emissão de 1 (uma) CCI fracionária sem Garantia Real Imobiliária pela Emissora, com valor total de R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), na Data de Emissão, para representar os Créditos Imobiliários.

(vi) Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização

Partes: A RB Capital, na qualidade de Emissora, e a Pentágono, na qualidade de Agente Fiduciário.

Data de Assinatura: 29 de outubro de 2012.

Objeto: Vinculação dos Créditos Imobiliários, aos Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da presente Emissão.

(vii) Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços de Subscrição, da 69ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização

Partes: A RB Capital, na qualidade de Emissora, e a RB Capital DTVM, na qualidade de Coordenador Líder.

Data de Assinatura: 15 de outubro de 2012.

Objeto: Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, pelo Coordenador Líder, dos CRI da presente Emissão, sob o regime de melhores esforços de subscrição, nos termos da instrução CVM nº 400 e da Instrução CVM nº 414.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

3. FATORES DE RISCO

3.1. Fatores de Risco

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

3. FATORES DE RISCO

3.1. Fatores de Risco

O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser observados pelos potenciais Investidores, tais como fatores de liquidez, crédito, mercado, rentabilidade, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto à Emissora, quanto aos próprios CRI objeto desta Emissão, aos Créditos Imobiliários e à CCI. Os potenciais Investidores devem ler cuidadosamente todas as informações que estão descritas neste Prospecto, bem como consultar seu consultor de investimentos e outros profissionais que julgarem necessários antes de tomar uma decisão de investimento.

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

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, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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 pela Devedora o valor a ser recebido pelos Investidores 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. 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 Antecipada

A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pela Devedora e/ou de Compra Compulsória ou Multa Indenizatória pela Confidere dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos no Contrato Atípico de Locação, Contrato de Cessão e no Termo, acarretará Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária dos CRI, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização 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 da Devedora

O risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato Atípico de Locação. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato Atípico de Locação 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 pela Devedora 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, pela Devedora, de sua obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato Atípico de Locação, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada.

Riscos Financeiros

Há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

Baixa Liquidez 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 o Data de Vencimento Final.

Risco de desapropriação dos Imóveis

Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados ao Contrato Atípico de Locação

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

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 Atípico de Locação

Não obstante a legalidade e regularidade do Contrato Atípico de Locação e da existência da Compra Compulsória e da Multa Indenizatória, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade do Contrato Atípico de Locação.

Risco de Rescisão do Contrato Atípico de Locação sem Pagamento de Indenização

Existem certas circunstâncias que permitem a Devedora rescindir o Contrato Atípico de Locação sem pagamento da indenização prevista em seu 22.2.1. e nestas circunstâncias a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado pode vir a ser afetada em caso de insuficiência das Garantias e/ou inadimplemento da obrigação de pagamento da Multa Indenizatória pela Confidere.

Condição Suspensiva

Constitui condição suspensiva da cessão de créditos prevista no Contrato de Cessão, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a anuência do Banco Bradesco S.A. para a efetivação da cessão de créditos, em razão do penhor que grava os Créditos Imobiliários, bem como a liquidação antecipada do CRI Novasec com a consequente liberação dos Créditos Imobiliários Fração.

Os valores obtidos com a Oferta serão utilizados pela Emissora para pagamento ao Fundo do Valor da Cessão. Os recursos referentes ao Valor da Cessão deverão ser liberados da Conta Vinculada diretamente em favor da Confidere, por conta e ordem do Cedente. Os recursos obtidos pelo Cedente com o Valor da Cessão, nos termos do Contrato de Cessão serão destinados para o pagamento à Confidere do preço do Compromisso de Venda e Compra, observado que a Confidere deverá utilizar os recursos recebidos para: (i) pagamento do Financiamento para Construção; e (ii) para recompra facultativa dos Créditos Imobiliários Fração com a consequente liquidação do CRI Novasec.

Nos termos da cláusula 6.1.1., "e" do Contrato de Cessão, caso não se verifique o cumprimento da Condição Suspensiva no prazo de até 90 (noventa) dias contado da data de assinatura do Contrato de Cessão, a Emissora cederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Confidere, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os referidos Créditos Imobiliários ("Compra Compulsória") e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Compra Compulsória conforme definido nos itens 6.2 e 6.2.1 do Contrato de Cessão.

A ocorrência de Compra Compulsória pela Confidere dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos no Contrato Atípico de Locação, no Contrato de Cessão e neste Termo de Securitização, acarretará Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária dos CRI, conforme previsto neste Termo de Securitização, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização 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.

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.

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.

Efeitos da 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 de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado

Os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida no Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

Risco Decorrente de Ações Judiciais

Este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista. Eventuais condenações da Devedora em ações judiciais poderão afetar sua situação econômico-financeira e o consequente adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Nesta hipótese, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada

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.

Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta

A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição da Devedora, 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.

Não será emitida 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. Consequentemente, os Auditores Independentes da Emissora não se manifestarão sobre a consistência das informações financeiras da Emissora constantes deste Prospecto.

Capacidade financeira dos Fiadores frente às obrigações assumidas

A Fiança é constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão. Desta forma, a capacidade dos Fiadores de adimplir com as obrigações assumidas dependerá da capacidade financeira destes, sendo que, caso não possuam recursos para arcar com tais obrigações, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

4. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA NO BRASIL

4.1. Histórico

4.2. Securitização

4.3. Securitização de Créditos Imobiliários

4.4. Certificados de Recebíveis Imobiliários

4.5. Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

4.6. Tratamento Tributário Aplicável às Securitizadoras

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

4. VISÃO GERAL DO SETOR DE SECURITIZAÇÃO IMOBILIÁRIA 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 referido crescimento, indicando número de emissões públicas e volumes nos anos de 2010, 2009, 2008 e 2007, e até 20 de outubro de 2011.

Até 20/10/2011		2010		2009		2008		2007	
Emissões	Volume (R$ milhão)	Emissões	Volume (R$milhão)	Emissões	Volume (R$milhão)	Emissões	Volume (R$milhão)	Emissões	Volume (R$milhão)
48	3.381,28	62	2.278,60	54	2.277,87	72	4.809,81	60	1.520

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

4.1. 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 ao 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. 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.

4.2. Securitização

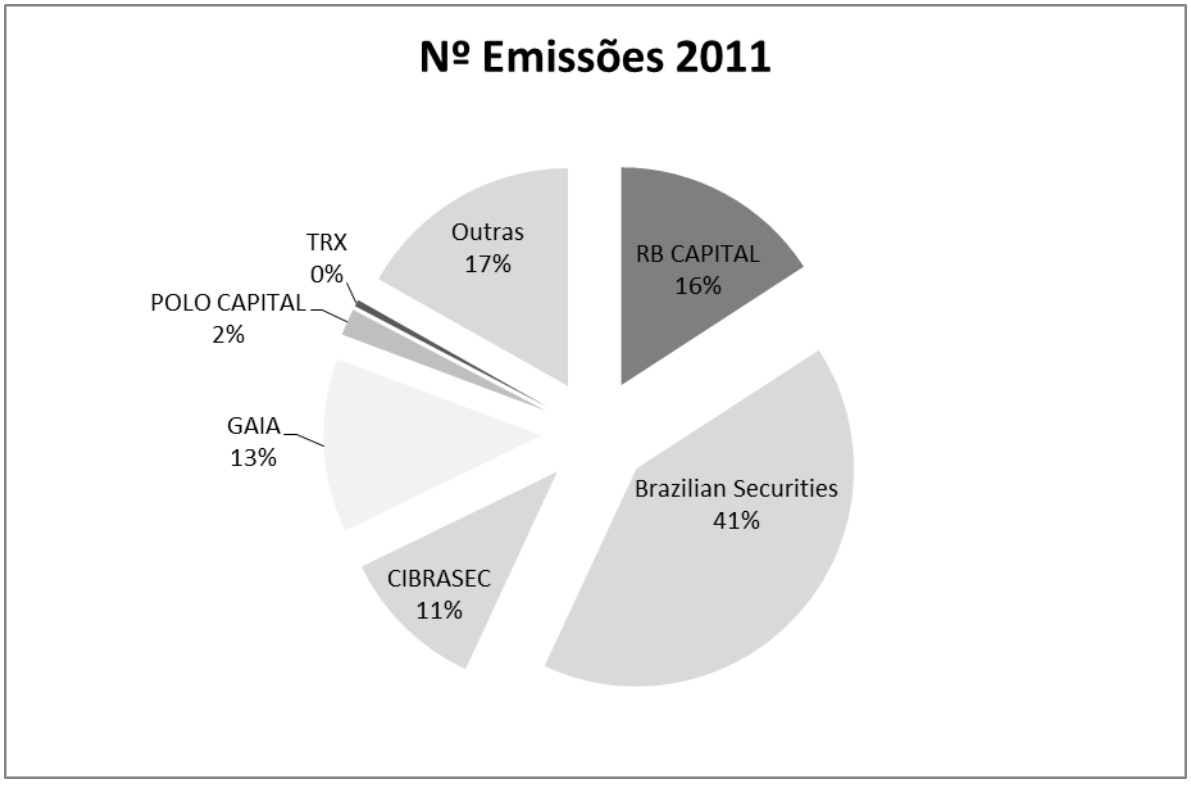
A securitização consiste na cessão de um conjunto de créditos a uma empresa constituída com o propósito específico de adquiri-los e emitir valores mobiliários no mercado para, com o produto da colocação, efetuar o pagamento da cessão ao seu proprietário original.

4.3. 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.

Com base em dados fornecidos pela CETIP e CVM e analisados pela Emissora, a Emissora possuía, em 31 de dezembro de 2011, 19,06% do mercado brasileiro de securitização, em termos de volume de produtos securitizados emitido, e 15,84%, em número de emissões, de acordo com o gráfico abaixo:



Fonte: Emissora

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 seu objeto.

Apesar da companhia 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.

Regime Fiduciário

A Lei nº 9.514/97 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, pelo termo de securitização, 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, excetuando-se o disposto na Medida Provisória nº 2.158-35/01, como mencionado na Seção "Fatores de Risco" deste Prospecto; (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 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 Medida Provisória nº 2.158-35/01) 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. 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.

Medida Provisória nº 2.158-35/01

O Governo Federal inverteu a política de segregação de riscos inerente ao regime fiduciário, por meio da edição da Medida Provisória nº 2.158-35/01, atualmente em vigor.

A Medida Provisória nº 2.158-35/01, 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 companhia securitizadora.

4.4. 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, reúne as condições de eficiência necessárias à concorrência no mercado de capitais, ao conjugar a mobilidade e agilidade própria 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 2, inciso III, da Lei do Mercado de Valores Mobiliários, característica que lhe foi conferida pela Resolução CMN nº 2.517/98.

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.

4.5. Oferta Pública de Certificados de Recebíveis Imobiliários

Até fins de 2004, a emissão de certificados de recebíveis imobiliários era regulada pela Instrução CVM nº 284/98, primeiro normativo sobre securitização de recebíveis imobiliários editado pela CVM. De acordo com a Instrução CVM nº 284, somente era possível a distribuição de certificados de recebíveis imobiliários cujo valor nominal fosse igual ou superior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

Em 30 de dezembro de 2004, a CVM editou a Instrução CVM nº 414, sendo ampliado o rol de possíveis investidores, pois não foi estipulado valor nominal mínimo para os certificados de recebíveis imobiliários. A Instrução CVM nº 414 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, somente poderá ser iniciada uma oferta pública de certificados de recebíveis imobiliários se o registro de companhia aberta da companhia securitizadora estiver atualizado e após a concessão do registro pela CVM.

Dentre as disposições da Instrução CVM nº 414, com alterações dispostas na Instrução CVM nº 429 e Instrução CVM nº 443, acerca da oferta pública, destacam-se as seguintes:

- nas distribuições de certificados de recebíveis imobiliários com valor nominal unitário inferior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), exige a instrução que os créditos que lastreiam a emissão (a) estejam sob regime fiduciário; (b) sejam originados de imóveis com "Habite-se" concedido pelo órgão administrativo competente e, além disso, deve ser respeitado o limite máximo de 0,5% dos créditos por devedor;

- se os créditos lastro dos certificados de recebíveis imobiliários forem decorrentes da aquisição ou promessa de aquisição de unidade imobiliária vinculada às incorporações objeto de financiamento, para que seja concedido o registro deverá ser comprovada a constituição de patrimônio de afetação a que faz referência a Lei nº 4.591/64;

- 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 (trezentos mil reais). 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 securitizadora não proceder à formalização do termo de securitização ou não prestar garantia aos detentores dos certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do artigo 7, parágrafo 5º da Instrução CVM nº 414; 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 certificado de recebível imobiliário passe a ser inferior a R$ 300.000,00 (trezentos mil reais), desde que observados os requisitos da Instrução CVM nº 414 e da Instrução CVM n° 442.

Os créditos imobiliários que lastreiam a emissão de certificados de recebíveis imobiliários deverão observar o limite máximo de 20%, por devedor ou coobrigado. O percentual de 20% poderá ser excedido quando o devedor ou o coobrigado: (i) tenha registro de companhia aberta; (ii) seja instituição financeira ou equiparada; ou (iii) seja sociedade empresarial que tenha suas demonstrações financeiras relativas ao exercício social imediatamente anterior à data de emissão dos certificados de recebíveis imobiliários elaboradas em conformidade com o disposto na Lei das Sociedades por Ações e auditadas por auditor independente registrado na CVM.

Poderá ser dispensada a apresentação das demonstrações financeiras se os certificados de recebíveis imobiliários: (i) forem objeto de oferta pública de distribuição que tenha como público destinatário exclusivamente sociedades integrantes do mesmo grupo econômico, e seus respectivos administradores, sendo vedada a negociação dos certificados de recebíveis imobiliários no mercado secundário; ou (ii) possuam valor unitário igual ou superior a R$ 1.000.000,00, e sejam objeto de oferta pública destinada à subscrição por não mais do que 20 investidores.

Esta Oferta é realizada com observância do disposto na Instrução CVM nº400 e na Instrução CVM nº 414.

Termo de Securitização de Créditos

A emissão de 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 companhia securitizadora. O termo de securitização é firmado pela companhia securitizadora e pelo agente fiduciário, 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, e que forem representados por cédulas de créditos imobiliários, o termo de securitização, mencionando o patrimônio separado a que estão afetadas, deve ser custodiado junto a instituição habilitada a prestar serviços de custódia.

4.6. Tratamento Tributário aplicável às Securitizadoras

As companhias securitizadoras (imobiliárias e financeiras), até o advento da Medida Provisória nº 2.158-35/01, a qual alterou o artigo 3º, § 8º, inciso I, da Lei nº 9.718/98, estavam sujeitas a uma alta carga tributária. Estas empresas, atualmente, são submetidas à tributação de 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 ao 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%).

Dessa forma, a sujeição das companhias securitizadoras à mesma carga tributária que outras pessoas jurídicas aumenta de forma significativa o respectivo custo de captação, tendo em vista que a companhia securitizadora, sendo apenas veículo de captação de recursos, tem uma pequena margem nas suas operações.

Com a edição da Medida Provisória nº 2.158-35/01, as companhias securitizadoras passaram a ter uma tributação relativa a PIS e ao COFINS peculiar, na medida em que ficaram autorizadas a deduzir as despesas de captação da base de cálculo de tais tributos. Assim, as companhias securitizadoras pagam esses tributos da mesma forma que as instituições financeiras, ou seja, pelo conceito de "*spread*".

Além disto, no que se refere às companhias securitizadoras, não lhes são aplicáveis as novas disposições introduzidas pelas Lei nº 10.637/02 e Lei nº 10.833/03, relativas ao PIS e COFINS (sistemática não cumulativa de apuração e majoração de alíquota), conforme dispõem os incisos II, do artigo 8º e inciso I, do artigo 10º de respectivas leis.

De acordo com a Lei nº 10.684/03, artigo 18, foi estabelecida a majoração da alíquota da COFINS para 4%, para as pessoas jurídicas referidas nos parágrafos 6º e 8º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98.

O parágrafo 6º do artigo 3º da Lei nº 9.718/98, trata das instituições financeiras e empresas equiparadas. Já o parágrafo 8º cuida das pessoas jurídicas que tenham por objeto a securitização de créditos imobiliários e financeiros. Desta forma, as companhias securitizadoras estão incluídas no rol de pessoas jurídicas que, desde setembro de 2003, estão sendo tributadas pela COFINS à alíquota de 4%.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

5. INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

5.1. Informações sobre a Emissora

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

5.INFORMAÇÕES SOBRE A EMISSORA

5.1. 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, 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 através do site 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").

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

6.1. Breve Histórico

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

6.INFORMAÇÕES SOBRE A DEVEDORA

6.1. Breve Histórico

A Devedora é uma sociedade anônima constituída em 12 de novembro de 1971, em virtude da reestruturação da área de distribuição da Petrobras. A Devedora é uma companhia fechada, subsidiária integral Petrobras, que é uma sociedade de economia mista controlada pelo Governo Federal. A sede da Devedora está situada na Rua General Canabarro, nº 500, Maracanã, Rio de Janeiro, RJ, CEP 20271-905.

O ingresso da Petrobras na atividade de distribuição se deu quase uma década após a sua criação, ocorrida em 3 de outubro de 1953, pela Lei nº 2.004/53. Em 21 de dezembro de 1962, a Petrobras foi expressamente autorizada pelo então CNP, a fornecer derivados de petróleo a granel, diretamente para consumo de órgãos governamentais, autarquias e sociedades de economia mista. Também nesse ano passou a fornecer à Marinha de Guerra do Brasil, ainda através do ECOPE, o óleo combustível especial para uso naval (Navy Special - EPM), produzido pela Refinaria Duque de Caxias, à época recém-inaugurada, marcando assim o seu ingresso na atividade de distribuição de petróleo.

Em 17 de maio de 1963, o Conselho de Administração da Petrobras deliberou o ingresso efetivo e competitivo na distribuição direta de derivados de petróleo, tendo por ponto de apoio suas unidades e mediante convênio com outras entidades ou companhias especializadas. Foi criado, então, o EDIPE, com os serviços regionais do Rio de Janeiro, São Paulo, Bahia, Porto Alegre e Belo Horizonte. Procurava-se, assim, completar uma integração vertical comum a todas as empresas do gênero.

A receptividade entre as Forças Armadas, nas repartições públicas, autarquias e sociedades de economia mista fez com que fossem atingidos rapidamente, em níveis expressivos, os fornecimentos autorizados pelo CNP, o que levou este órgão, em 5 de setembro de 1963, a regulamentar a atividade da Petrobras como distribuidora de derivados de petróleo em todo território nacional, ainda que restrito ao consumo próprio de órgãos governamentais, autarquias e sociedades de economia mista.

Em 6 de dezembro de 1963, o CNP concedeu irrestrita autorização para que a Devedora pudesse exercer a atividade de distribuição de derivados de petróleo em todo o território nacional. Assim, teve início a distribuição através dos postos de revenda, com a inauguração do primeiro posto da estatal em Brasília. Depois de experimentar grande crescimento, os órgãos técnicos da Petrobras concluíram que era preciso crescer ordenada e disciplinadamente, entrosando a atividade de distribuição nos planos e programas gerais da Devedora, dentro dos princípios básicos de administração que foram implantados. Com a departamentalização da Petrobras, o EDIPE foi absorvido pelo DECOM passando a constituir uma de suas divisões (DIDIST).

Foram, então, realizados estudos que culminaram com a aprovação, pelo Conselho de Administração, em reunião de 1º de junho de 1965, das “Diretrizes para a Política Comercial de Distribuição da Petrobras”, encaminhadas ao CNP em 7 de junho de 1965.

A atividade da Petrobras na distribuição seria exercida em caráter estritamente competitivo em igualdade de condições com as demais empresas distribuidoras autorizadas pelo CNP a funcionar no País. Para tanto, deveria a Petrobras manter-se permanentemente informada da política de vendas das companhias congêneres, de modo a adotar as providências necessárias à sustentação da concorrência.

A Petrobras investiria nas atividades de distribuição apenas os recursos trazidos pela nova atividade, não se admitindo, portanto, que fossem desviados, para a distribuição, fundos gerados pelas áreas de monopólio, e a estas prioritariamente destinados. Seriam dimensionados os recursos necessários para garantir a conquista e a manutenção de um mercado compatível com os investimentos realizados em bases ou em outras instalações de armazenamento e movimentação, construir diretamente, ou financiar a construção de postos de serviços e equipar consumidores industriais, entidades governamentais, empresas de transporte e postos revendedores.

A atuação da Petrobras nesse setor transcorreu de acordo com as diretrizes fixadas por seu conselho de administração, em obediência às normas do CNP, com especial preocupação à economicidade e produtividade, com notável índice de rentabilidade, real proveito para a eficiência do abastecimento e benefício efetivo para o consumidor, sem se constituir em gravame injusto para a sociedade nem em concorrência desleal às demais distribuidoras.

Ao invés de absorver recursos gerados pelos segmentos monopolizados da indústria do petróleo, a atividade de distribuição da Petrobras já começava a produzir saldos disponíveis para investimento nos setores prioritários de pesquisa, lavra e refino.

Em 1968, ainda dentro do DECOM, foi criada a SUDIST, com uma estrutura mais aperfeiçoada e compatível com o crescimento alcançado.

Nessa época, já havia Distritos (órgãos regionais) praticamente em todo território nacional, cada um tendo uma área sob sua jurisdição, o que permitia à Petrobras atuar mais vigorosamente em postos de serviço e abastecimento e incrementar a diversificação de outros produtos como asfalto, solventes e parafinas.

Em 1971, havia 840 postos de serviço com a bandeira Petrobras.

A evolução da atividade, exercida inicialmente por um órgão específico de pequena projeção (EDIPE) e depois por uma Divisão (DIDIST) que, posteriormente, foi transformada em Superintendência (SUDIST), demonstrava a importância que a distribuição de derivados de petróleo vinha apresentando no conjunto das atividades desempenhadas pela Petrobras, principalmente levando-se em consideração que a distribuição não se encontrava abrangida pelo monopólio estatal.

Este importante setor se desenvolvia de tal modo que sua expansão assumia caráter irreversível e não se coadunava com a organização interna da Petrobras. Prova disso era o crescente volume de vendas da atividade de distribuição, que, em 1971, atingia 7,2 milhões de metros cúbicos, quando a participação da Petrobras no mercado de combustíveis era de 21%.

Em janeiro de 1971, o Conselho de Administração deliberou a criação da subsidiária Devedora, iniciando suas operações com 21,1% do mercado de distribuição com uma carteira composta por cerca de 2.800 clientes.

Em novembro de 1993, a Devedora registrou-se junto à CVM como companhia aberta. Em 05 de fevereiro de 2003, tal registro foi cancelado mediante a conclusão, com sucesso, da oferta pública de aquisição de ações da Devedora mediante permuta por ações de emissão da Petrobras. A relação de permuta utilizada nessa oferta foi de 0,9427 ação preferencial de emissão da Petrobras por 1.000 ações de emissão da Devedora. O preço de emissão das ações da Petrobras foi de R$ 45,08 por ação.

Em abril de 2003, a Devedora teve suas ações incorporadas pela Petrobras, com base na relação de substituição de 0,9427 ação da Petrobras por 1.000 ações da Devedora.

Em agosto de 2004, a Devedora adquiriu a Agip do Brasil, de sua antiga controladora ENI B.V., por aproximadamente US$ 511 milhões. A Agip do Brasil era uma distribuidora de GLP, combustível e lubrificantes que operava no Brasil através das marcas Liquigás, Novogás e Tropicás para distribuição de GLP e das marcas Agip, Companhia São Paulo de Petróleo e Ipê para distribuição de combustíveis. Essa aquisição permitiu à Devedora aumentar sua distribuição de GLP e consolidar sua posição de distribuidora de combustíveis para automóveis em certas regiões do Brasil.

Em 1º de janeiro de 2005, a Petrobras alterou o nome da Agip do Brasil para Liquigás Distribuidora S.A., ficando esta responsável pelo segmento de GLP, o qual inclui ainda a comercialização de GLP. A distribuição de combustíveis e lubrificantes da marca Agip passou a ser operada pela Devedora.

Em decorrência da aquisição da Refinaria de Petróleo Ipiranga S.A., da Companhia Brasileira de Petróleo Ipiranga e da Distribuidora de Produtos de Petróleo Ipiranga S.A., pela Petrobras, pela Ultrapar Participações S.A. e pela Braskem S.A. ocorrida em março de 2007, a Devedora passou a deter, a partir de 09 de abril de 2009, o controle acionário da Ipiranga Asfaltos S.A. e da Alvo Distribuidora S.A., assumindo também a operação de tais empresas e suas subsidiárias, sendo que a aquisição das referidas participações societárias pela Devedora somente foi concluída em abril de 2009.

Em 31 de dezembro de 2009, a assembleia geral extraordinária dos acionistas da Devedora aprovou a incorporação do patrimônio total da Alvo à Devedora. Esta operação teve por objetivo obter ganhos de sinergia operacional, comercial, fiscal e financeira, bem como consolidar a posição de liderança da Devedora no mercado de distribuição. Os valores demonstrados a seguir representam a posição financeira da Alvo, em 30 de setembro de 2009, conforme laudo de avaliação emitido pelos auditores independentes. Conforme estabelecido no protocolo e justificação da incorporação foram absorvidos no patrimônio da Devedora, além dos valores apresentados no laudo, as variações patrimoniais da Alvo ocorridas no mês de outubro de 2009.

Os valores constantes do balanço patrimonial da incorporada, base do laudo de avaliação do patrimônio líquido contábil de 30 de setembro de 2009, emitido pelos auditores independentes, estão apresentados a seguir:

Ativo		**Passivo**	
Circulante.....	408.359	Circulante	21.253
Não Circulante	248.517	Não Circulante.....	3.100
Realizável a Longo Prazo	60.881	Patrimônio Líquido	632.523
Imobilizado e Intangível	187.636		
Total Ativo.....	**656.876**	**Total Passivo**.....	**656.876**

Em 31 de julho de 2008, as participações acionárias em empresas de energia de propriedade da Devedora (Breitner Energética S.A., Brasympe Energia S.A., Brasil PCH S.A., Companhia Energética Manauara S.A., Brentech Energia S.A., Termelétrica Potiguar (TEP) S.A., Companhia Energética Potiguar, Energética Camaçari Muricy I, Arembepe, Energética Britarumã e Energética Suape II) foram alienadas para a Petrobras por meio de uma operação de compra e venda de ações que totalizou R$ 184 milhões, conforme exposto abaixo. Esta transferência permitiu a consolidação do parque de geração de energia da Petrobras e a gestão unificada desses negócios.

Desde o início de suas operações, a Devedora visou a expansão constante de suas atividades, mediante elevados investimentos em infraestrutura, tais como bases e depósitos, postos de revenda e equipamentos de distribuição. Essa política reforçou a capacidade de armazenamento do País, alcançando de forma decisiva todas as regiões do território nacional. Atualmente, a Devedora é a distribuidora de combustíveis com maior presença e capilaridade no Brasil.

Além de líder de mercado na distribuição de combustíveis e óleos lubrificantes, a Devedora objetiva consolidar cada vez mais sua presença nos demais segmentos em que já tem presença, a continua expandindo seus segmentos de negócios, atualmente na área de energia.

A Devedora desenvolve ampla gama de atividades, destacadas nos seguintes segmentos:

- Rede de Postos – O segmento de Rede de Postos (ou Automotivos) compreende a revenda de combustíveis, lubrificantes e produtos, além da prestação de serviços agregados, nos postos de serviço e nas lojas de conveniência.

- Grandes Consumidores – O segmento de Grandes Consumidores compreende a venda direta de combustíveis e lubrificantes para indústrias, termoelétricas, governos, empresas de transporte, TRR e outros grandes consumidores desses produtos.

- Aviação – O segmento de Aviação compreende a prestação de serviços de abastecimento de aeronaves e atividades correlatas para companhias aéreas nacionais, regionais e estrangeiras, comandos militares, aviação geral, incluindo a executiva, além dos revendedores de produtos de aviação.

• Produtos Químicos – O segmento de Produtos Químicos abrange as atividades de venda de produtos químicos para diversas finalidades, dentre as quais tintas e vernizes; química para agronegócio; química e serviços para as atividades de exploração e produção de petróleo.

• Asfalto – O segmento de Asfalto compreende a venda de produtos (como o asfalto e emulsões asfálticas) e serviços relacionados à pavimentação.

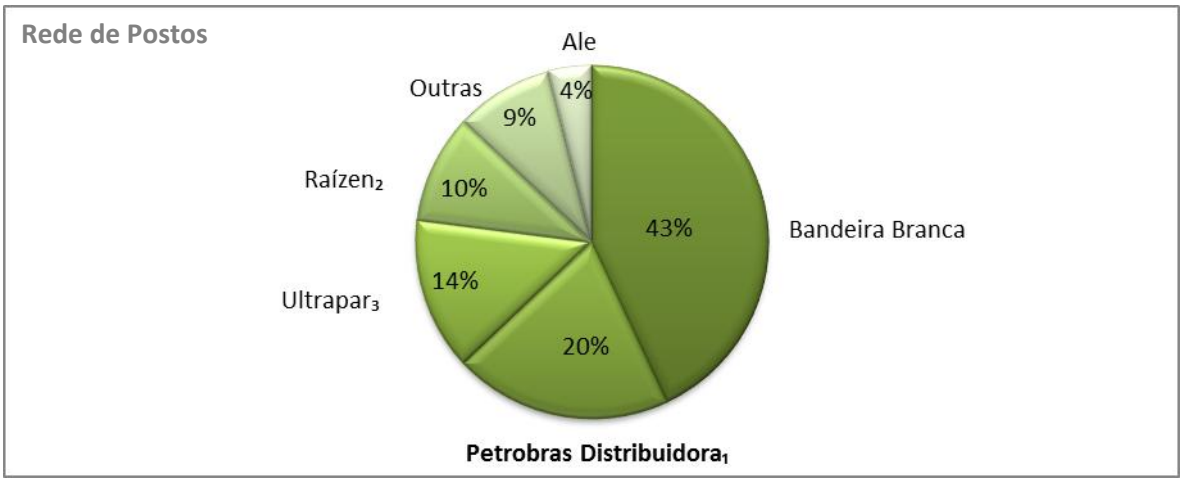
• Negócios de Energia – O segmento Negócios de Energia compreende a concessão para distribuição de gás canalizado no Estado do Espírito Santo, a comercialização de combustíveis sólidos, como coque e carvão, além da atuação em novas frentes de negócios nas áreas de eficiência energética, geração de energia no horário de ponta, climatização, cogeração e geração dedicada de energia – esta última para clientes com necessidades de energia no ponto final de consumo, interligado ao sistema de transmissão brasileiro ou não.

Criada em 12 de novembro de 1971, a Devedora, foi criada como uma subsidiária da Petróleo Brasileiro S.A. – Petrobrás, para atuar na comercialização e distribuição de derivados do petróleo para todo o território nacional.

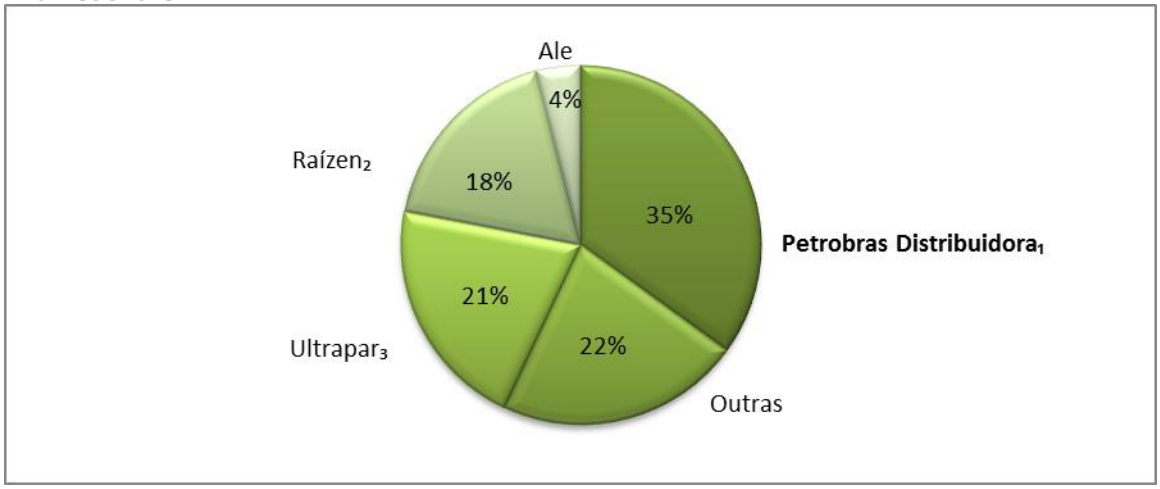
Devido ao enorme desenvolvimento como empresa, em 1974, no terceiro ano de vida, a companhia assumiu o posto de maior distribuidora de derivados do petróleo do país, exercendo sua função em caráter estritamente competitivo - em condições de igualdade com as demais distribuidoras e superando concorrentes nacionais e estrangeiras.

Indicadores Financeiros (R$ MM)	2011	2010
Receita Operacional Bruta	87.41	77.23
Receita Operacional Líquida	71.24	63.00
Lucro Bruto	5.266	4.90
Margem Bruta	7,4%	7,8%
Lucro Operacional	1.964	2.13
Margem Operacional	2,8%	3,4%
EBITDA	1.97	2.02
Lucro Líquido	1.26	1.41

Rede de Postos



Market Share



1 - Inclui a aquisição da Rede Ipiranga nas Regiões N, NE e CO

2 - Considera a Fusão da Shell - Cosan (Esso)

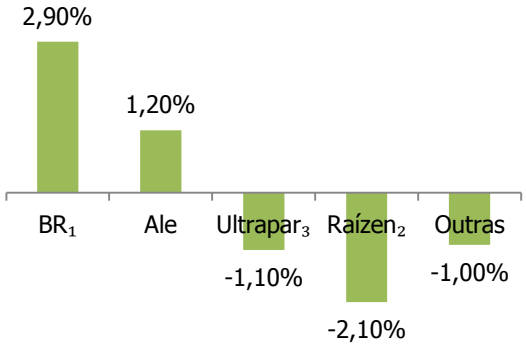
3 - Inclui aquisição da Rede Ipiranga nas Regiões S, SE e aquisições da Texaco

Fonte: Demonstrações Contábeis de 2011 da Petrobras Distribuidora S.A., Base de Dados ANP – Dez/11, e Base de Dados Sindicom – Dez/11

Líder do setor desde 1974, com um faturamento recorde de R$ 90,4 bilhões, a empresa alcançou ao final do ano de 2011 a marca de 49.100 mil m³ comercializados, volume 6,1% maior que o registrado no ano anterior.

Presente nos 26 estados brasileiros e no Distrito Federal, a companhia chegou ao final de 2011 com uma rede de 7.485 postos de serviço, dos quais 751 são próprios, sendo 09 postos escola e 6.734 de revendedores.

Market Share – Crescimento Absoluto(2003-2010)



1 - Inclui a aquisição da Rede Ipiranga nas Regiões N, NE e CO

2 - Considera a Fusão da Shell - Cosan (Esso)

3 - Inclui aquisição da Rede Ipiranga nas Regiões S, SE e aquisições da Texaco

Investimentos (R$ MM)

Evolução do Volume de Vendas (MM/m³)

Fonte: Base de Dados ANP – Dez/11, e Base de Dados Sindicom – Dez/11

7. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

7.1. Histórico e Características do Fundo

7.2. Objeto do Fundo

7.3. Principais Disposições do Regulamento do Fundo

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

7. INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO

7.1. Histórico e Características do Fundo

O Fundo foi constituído por meio do Instrumento Particular de Constituição celebrado em 20 de junho de 2012, e registrado em 20 de junho de 2012, perante o 6º Ofício de Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro - RJ sob o nº 1255382, e registrado junto à CVM em 23 de agosto de 2012, por meio do OFÍCIO/CVM/SIN/GIE/Nº2686/2012.

7.2. Objeto do Fundo

O Fundo tem por objeto adquirir e explorar economicamente os Imóveis com base no Contrato Atípico de Locação, e ainda, realizar investimentos em ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos 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 Fundo, inclusive administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor ou empresas a estes ligadas ou em certificados de depósito bancário de bancos que tenham rating em escala nacional pela Standard & Poors, Fitch Ratings ou Moody's, equivalente a, no mínimo, "AA-", observados os termos e condições do regulamento do Fundo, da legislação e regulamentação vigentes

7.3. Principais disposições do Regulamento do Fundo

A política de investimento a ser adotada pelo Fundo consistirá na aplicação dos recursos captados por meio da exploração econômica dos Imóveis, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado em razão da exploração comercial dos Imóveis.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

8. INFORMAÇÕES SOBRE A SYNTHESIS, SOBRE A CONSTRUTORA E SOBRE O IMÓVEL

8.1. Informações sobre a Synthesis

8.2. Informações sobre a Construtora

8.3. Informações sobre o Imóvel

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

8.INFORMAÇÕES SOBRE A SYNTHESIS, SOBRE A CONSTRUTORA E SOBRE O IMÓVEL

8.1. Informações sobre a Synthesis

Em 1983 houve a criação da Consub S.A., com 6 funcionários e faturamento da ordem de U$ 50.000,00. Em 2000 a empresa passou para cerca de 1,5 mil funcionários e com um faturamento da ordem de U$ 240 milhões.

Os destaques neste período de 1983 a 2001 foram alguns desenvolvimentos tecnológicos em parceria com a Marinha do Brasil e a Petrobras, dentre eles estão:

- Projeto SMS-1000 primeiro sistema de mergulho profundo latino-americano;
- Primeiro robô submarino nacional, com capacidade de ate 1.000 metros de profundidade;
- Desenvolvimento do 1º submersível de turismo latino-americano;
- Desenvolvimento do primeiro "manifold" submarino para aguas profundas do planeta, controlado com base no conceito compartilhado.

Em 2001 o fundador da Consub S.A. vende a Consub S.A. para o grupo Norueguês DSND S.A.

Em 2002, após a venda da Consub S.A., o fundador e mais alguns sócios fundam o Grupo Synthesis e iniciam a consolidação de algumas empresas:

(i) Embraos S.A. ingressa no grupo em agosto de 2002;

(ii) Sênior Taxi Aéreo Executivo Ltda. ingressa no grupo em maio 2002, fechando neste mesmo ano grande parceria com a Petrobras para o transporte de offshore de Helicópteros;

(iii) Aquisição do controle acionário da Haztec Tecnologia Ambiental S.A., sociedade que possui contratos com a Petrobras Distribuidora, Shell, Texaco entre outras empresas. Atua no segmento de consultoria, licenciamento ambiental, gerenciamento de passivos e emergências ambientais; e

(iv) Criação da Confidere Imobiliária e Incorporadora Ltda., com o objetivo de atuar na grande expansão do mercado com foco em alto padrão.

8.2. Informações sobre a Construtora

Para construção do Empreendimento, a Confidere contratou a Hochtief do Brasil S.A. ("Construtora ou Hochtief"), mediante a celebração do "Instrumento Particular de Contrato de Construção Civil pelo Regime de Administração por Preço Máximo Garantido", celebrado 16 de setembro de 2011, conforme aditado ("Contrato de Construção").

Presente há mais de 40 anos no país, Hochtief oferece serviços integrados que abrangem todo o ciclo de vida dos empreendimentos, tendo como atividades preponderantes o gerenciamento e a execução de obras ligadas ao ramo da construção civil, atuando predominantemente como construtora. O portifólio da empresa, hoje do Grupo Zech, contempla serviços de engenharia e construção para os mercados de edificação, industrial e infraestrutura.

Alguns exemplos de obras realizadas pela Hochtief são:

Complexo Administrativo Imboassica
Macaé – RJ
Área Construída de 22.600 m²

Edifício Comercial Plaza 1
São Paulo – SP
Área Construída de 22.400 m²

Edifício Berrini 1511
São Paulo – SP
Área Construída de 15.700 m²

Portfólio de clientes:

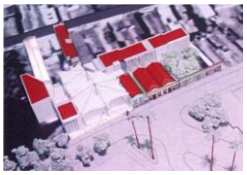
8.3. Informações sobre o Imóvel

A Cidade Nova, bairro onde está sendo construído o Empreendimento, passa por um processo de revitalização, impulsionada pela instalação da sede da Prefeitura do Rio, do Sambódromo e da Teleporto, este processo esta a pleno vapor e vem sendo bem sucedido. Recentemente, instalaram-se na região a Universidade Corporativa da Petrobras, a nova sede da Cedae e a sede da Sulamérica Seguros, confirmando a vocação corporativa da região.

A facilidade de acesso ao centro, zona sul e zona norte da cidade, via Tunel Rebouças, Tunel Santa Barbara e Av. Presidente Vargas, além da proximidade de 3 estações de metrô, são atrativos para a expansão de grandes empresas, como a Devedora.

Adicionalmente, projetos sociais como o conduzido pelo Instituto Syntesis, que visam qualificação da mão de obra da região, remoção de ocupações irregulares no entorno, construção e viabilização de centros comerciais e requalificação urbana e paisagística da região, dão suporte ao desenvolvimento da Cidade Nova.

Boulevard Cidade Nova



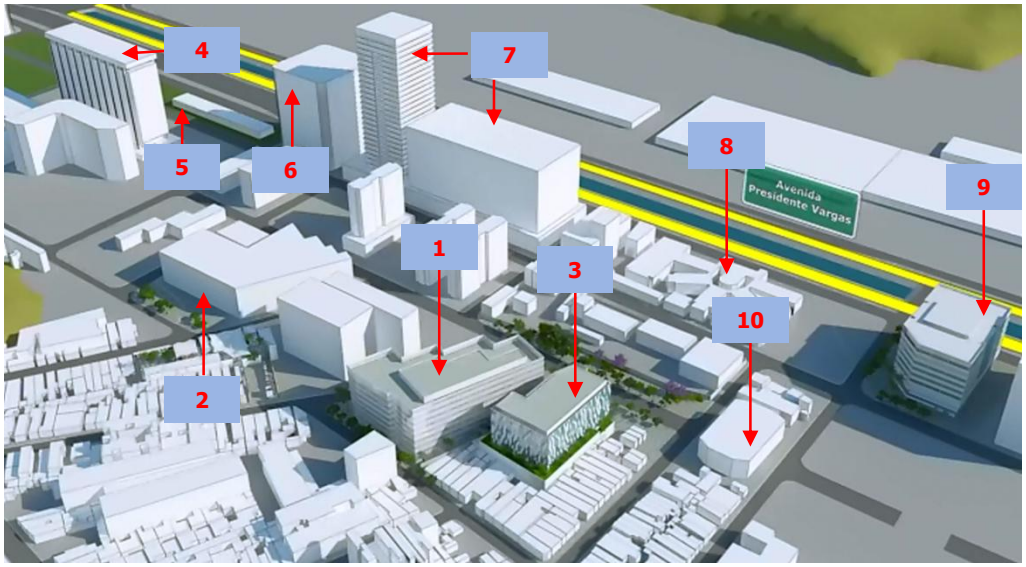
O Boulevard abriga uma praça de alimentação e algumas lojas.

Requalificação Urbana

Remoção de ocupações irregulares

Para o melhor desenvolvimento da região a Confidere remanejou algumas ocupações irregulares construindo casas para as famílias removidas

Imóvel	Empreendimento com área total construída de aproximadamente 52 mil m2, 10 pavimentos, 4 subsolos, o qual será a Nova Sede da Petrobras Distribuidora S.A.
Localidade	Rua Santa Maria , nº 50 Cidade Nova – Rio de Janeiro.
Construtora	Hochtief do Brasil S.A.
Seguro Performance	Apólice de Seguro emitida junto a ITAU SEGUROS S.A.
Entrega da Obra	Previsão de entrega em Abril de 2013.



1 –Sede Petrobras Distribuidora S.A.

2 – Universidade Petrobras

3 – Nova Sede ONS (em construção)

4 – Prefeitura da Cidade do RJ

5 – Estação de Metro Cidade Nova

6 – Teleporto

7 – Correios

8 – Hospital Escola São Francisco de Assis UFRJ

9 – Nova Sede CEDAE

10 – Estação de Metro Praça XI

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

9.1. Relacionamento da Emissora com o Coordenador Líder

9.2. Relacionamento da Emissora com o Banco Escriturador e Liquidante

9.3. Relacionamento da Emissora com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

9.4. Relacionamento da Emissora com o Fundo

9.5. Relacionamento da Emissora com a Devedora

9.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Banco Escriturador e Liquidante

9.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

9.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Fundo

9.9. Relacionamento do Coordenador Líder com a Devedora

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS INSTITUIÇÕES ENVOLVIDAS NA OPERAÇÃO

Além do relacionamento referente à Oferta, as e instituições envolvidas na operação mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com a Emissora, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, serem contratados pela Emissora, pelo Coordenador Líder ou sociedades de seu conglomerado econômico para assessorá-los, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

9.1. Relacionamento da Emissora com 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) assinaram um Contrato de Compra e Venda de Quotas Sujeito a Condições Suspensivas e Outras Avenças, por meio do qual estabeleceram as condições de aquisição das cotas representativas da totalidade do capital social do Coordenador Líder, sendo que o processo de aquisição do controle acionário do Coordenador Líder foi aprovado pelo Banco Central do Brasil.

Desta forma, a Emissora e o Coordenador Líder possuem o Sr. Glauber da Cunha Santos como membro em comum de suas Diretorias, bem como os Srs. Marcelo Pinto Duarte Barbará e Glauber da Cunha Santos (sócios e diretores do Coordenadora Líder) figuram como membros do Conselho de Administração da Emissora.

9.2. Relacionamento da Emissora com o Banco Escriturador e Liquidante

A Emissora é contratante de serviços bancários oferecidos pelo Banco Escriturador e Liquidante. Tais serviços consistem em (i) serviços de banco comercial; e (ii) serviços de consultoria financeira.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Emissora e o Itaú Unibanco S.A.

Por fim, esclarece-se também, que a Emissora possui relacionamento com o Itaú Unibanco S.A.na condição de contratante dos serviços do referido banco, como Banco Escriturador e Liquidante da presente Emissão.

9.3. Relacionamento da Emissora com o Agente Fiduciário e 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 com a Emissora. Tendo já participado de outras séries de CRI da Emissora.

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

9.4. Relacionamento da Emissora com o Fundo

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém relacionamento com o Fundo.

9.5. Relacionamento da Emissora com a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, a Emissora não mantém relacionamento com a Devedora, sendo certo, entretanto, que a Emissora 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.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre a Emissora e a Devedora.

9.6. Relacionamento do Coordenador Líder com o Banco Escriturador e Liquidante

O Coordenador Líder e as demais instituições financeiras integrantes de seu conglomerado financeiro mantêm relacionamento comercial com o Banco Escriturador e Liquidante e seu conglomerado financeiro no curso normal de seus negócios, relacionamento este que consiste na realização de diversas operações típicas no mercado bancário, incluindo, mas não se limitando, a: (i) troca de Depósitos Interbancários; (ii) operações com derivativos; (iii) operações de cessão de crédito e (iv) fianças.

Ainda, cumpre ressaltar que, as operações acima não mantêm qualquer relação, nem possuem qualquer espécie de vínculo com a presente Emissão.

Por fim, destaca-se que não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Itaú Unibanco S.A.

9.7. Relacionamento do Coordenador Líder com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com o Agente Fiduciário e Instituição Custodiante, sendo certo, entretanto, que o Agente Fiduciário e a Instituição Custodiante prestam serviços de agente fiduciário e de custódia em outras operações coordenadas ou intermediadas pelo Coordenador Líder.

Ainda, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Coordenador Líder e o Agente Fiduciário.

9.8. Relacionamento do Coordenador Líder com o Fundo

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com o Fundo, sendo certo, entretanto, que o Coordenador Líder poderá ser contratado no futuro pelo Fundo para assessorá-lo na distribuição de novas cotas.

9.9. Relacionamento do Coordenador Líder com a Devedora

Além dos serviços relacionados à presente Oferta, o Coordenador Líder não mantém relacionamento com a Devedora, sendo certo, entretanto, que o Coordenador Líder 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.

Ainda, não há qualquer vínculo societário entre o Coordenador Líder e a Devedora.

(Esta página foi deixada intencionalmente em branco)

Anexo I - Ata da Reunião do Conselho de Administração da Emissora que aprova a Emissão 123
Anexo II - Estatuto Social da Emissora 127
Anexo III - Contrato Atípico de Locação e Primeiro Aditamento..... 143
Anexo IV - Escritura de Emissão 181
Anexo V - Contrato de Cessão..... 201
Anexo VI - Termo de Securitização..... 241
Anexo VII - Modelo do Boletim de Subscrição 299
Anexo VIII - Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400..... 303
Anexo IX - Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400..... 307
Anexo X - Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414..... 311
Anexo XI - Declaração da Instituição Custodiante da CCI nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04 315
Anexo XII - Declarações do Coordenador Líder e da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414 319
Anexo XIII - Súmula de Classificação de Risco 323
Anexo XIV - Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2011, 31.12.2010 e 31.12.2009 e Parecer dos Auditores Independentes e Informações Trimestrais – ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2012 337

(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)

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Companhia Aberta
CNPJ/MF n.º 02.773.542/0001-22
NIRE 35.300.157.648

ATA DA REUNIÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO
REALIZADA EM 20 DE SETEMBRO DE 2012

Hora, Data, Local: Às 10:00 hrs do dia 20 de setembro de 2012, 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 **Petrobrás Distribuidora S.A. 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 **Petrobrás Distribuidora S.A.** (CNPJ/MF nº 34.274.233/0001-02), e cedidos pelo **BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário – FII**, no valor total de até R$ 510.000.000,00 (quinhentos e dez 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, 20 de setembro de 2012.

Assinaturas:

Marcelo Pinto Duarte Barbará
Conselheiro e Presidente da Mesa

Glauber da Cunha Santos
Conselheiro e Secretário da Mesa

Adalbero de Araújo Cavalcanti
Conselheiro

RB CAPITAL JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

• Estatuto Social da Emissora

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I DA ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 15 DE JUNHO DE 2012

ESTATUTO SOCIAL DA RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

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 ¾ (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, todos acionistas da Companhia, 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 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;

(iii) atos que resultem em obrigações para a Companhia acima de R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e 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;

(iv) atos que resultem em obrigações para a Companhia acima de R$ 100.000,00 (cem mil reais) e até o limite de R$ 1.000.000,00 (um milhão 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, observados os limites de representação estipulados nos Parágrafos Primeiro e Segundo 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.

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 n° 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 n° 9.307/96.

*****

ANEXO III

• Contrato Atípico de Locação e Primeiro Aditamento

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE A PETROBRAS DISTRIBUIDORA E A CONFIDERE OGB

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, doravante simplesmente designado CONTRATO, e na melhor forma de direito, as PARTES:

CONFIDERE OGB IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA., empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Atlântica, 1130, 12º andar, inscrita no CNPJ/MF nº 10.786.204/0001-53, neste ato representada na forma do disposto em seu contrato Social, pelo Sr. Paulo Mancuso Tupinambá, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 097.598.58-5, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 765.077.268-34, doravante simplesmente designada, LOCADORA;

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Canabarro, 500, 6º andar – parte, 11º - parte e 12º ao 16º andares, inscrita no CNPJ/MF nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada na forma do disposto em seu Estatuto Social, pelo Diretor de Operações e Logística, Sr. Jose Zonis, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 4.347.522-7 expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 706.567.467-34 e pelo Diretor Financeiro, Sr. Nestor Cunat Cervero, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 242.797-1, expedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 371.381.207-10, doravante simplesmente designada LOCATÁRIA;

Têm justo e contratado o disposto nas cláusulas seguintes:

Cláusula 1. Disposições Iniciais

1.1 A LOCADORA é legítima proprietária dos imóveis constituídos pelos terrenos localizados na Rua Santa Maria nºs 40 e 50, Cidade Nova, na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, conforme [conforme descrito no Registro de Imóveis] (o "IMÓVEL").

1.2. A LOCATÁRIA tem interesse na futura ocupação do EMPREENDIMENTO proposto pela LOCADORA, porém esta não admite conferir exclusividade àquela, até o término das OBRAS, sem que seja celebrado contrato de locação atípico.

1.3 A edificação (EDIFICAÇÃO) será construída pela LOCADORA na superfície do IMÓVEL, conforme os termos e condições dos Anexos de I a VI do presente CONTRATO (o ANTEPROJETO).

1.3.1 O ANTEPROJETO é composto dos seguintes documentos: (i) Anexo I - ANTEPROJETO de arquitetura; (ii) Anexo II - Memorial Descritivo (MD), incluindo informações sobre estruturas, sistemas elétrico e hidráulico, ar condicionado e detecção e combate a incêndios, entre outros; (iii) Anexo III - Cronograma de Obra (CRONOGRAMA); (iv) Anexo IV - Licença de Construção Preliminar; (v) Anexo V - Quadro de áreas locáveis; (vi) Anexo VI - Escopo Preliminar das Listas de Verificação.

1.3.2 Fica acordado entre as PARTES que a Licença de Construção de que trata o item 1.3.1 (iv), e que permitirá o início imediato das obras, esta relacionada a um prédio genérico básico, similar à EDIFICAÇÃO. A LOCADORA providenciará a modificação dessa Licença de Construção Preliminar, a fim de adequá-la às especificidades demandadas pela LOCATÁRIA.

1.3.2.1 A LOCADORA apresentará à LOCATÁRIA cópia da Licença de Obra Definitiva compatibilizada com as características da EDIFICAÇÃO, em um prazo de até 150 (cento e cincoenta) dias corridos a partir da assinatura deste CONTRATO.

1.3.3 A LOCATÁRIA terá um prazo de 60 (sessenta) dias corridos a partir da assinatura deste CONTRATO para apresentar comentários sobre o ANTEPROJETO. A não manifestação da LOCATÁRIA, no prazo supra estabelecido, implicará na aprovação tácita do

GERÊNCIA J BR

DIP BR-PRD/GID 01/2011

ANTEPROJETO apresentado pela LOCADORA à LOCATÁRIA nos Anexos de I a VI.

1.3.4 Caso a LOCATÁRIA solicite, de forma fundamentada, ajustes no ANTEPROJETO, a LOCADORA terá um prazo de 15 (quinze) dias corridos para revisar os aspectos solicitados e submetê-los à nova avaliação da LOCATÁRIA, que deverá se pronunciar em até 5 (cinco) dias corridos do recebimento das modificações. A não manifestação da LOCATÁRIA no prazo estabelecido implicará na aprovação tácita das plantas e projetos pré-executivos apresentados pela LOCADORA à LOCATÁRIA.

1.4 A LOCATÁRIA, em decorrência da expansão de suas atividades no município do Rio de Janeiro, necessita de novos espaços de escritório, especialmente no centro do município do Rio de Janeiro, tendo interesse na futura ocupação do IMÓVEL com a EDIFICAÇÃO (doravante designados, em conjunto, como EMPREENDIMENTO), aceitando, para tanto, a proposta de locação, em caráter atípico, na forma do disposto no item 1.5 abaixo e o Projeto apresentado pela LOCADORA nos termos de prazo e condições de preço e pagamento previstos neste CONTRATO.

1.5 As PARTES acordam que a presente locação possui caráter atípico, como forma de retratar jurídica e fielmente a transação aqui objetivada, residindo expressamente a atipicidade deste CONTRATO no fato de sua não vinculação integral à Lei 8.245/91.

1.5.1 Em consonância com o disposto no item 1.5 acima, a LOCADORA e a LOCATÁRIA expressamente reconhecem que o prazo e valor do aluguel foram fixados em função do caráter atípico deste CONTRATO.

1.5.2 O caráter atípico da presente relação jurídica consiste na não vinculação a dispositivos da Lei 8.245/91, que tratam da revisão do valor do Aluguel e da rescisão antecipada do CONTRATO que, em conjunto, são pressupostos que viabilizam a execução do presente CONTRATO.

1.5.3 O caráter atípico da presente relação jurídica configura condição de validade, existência e de manutenção do equilíbrio econômico da relação jurídica prevista neste CONTRATO.

1.5.4 As PARTES declaram expressamente que as condições atípicas deste CONTRATO foram estabelecidas de boa-fé, conforme o disposto no artigo 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições estão em plena conformidade com o disposto no artigo 421 do Código Civil Brasileiro.

Cláusula 2. Objeto

2.1 Constitui objeto deste CONTRATO a locação do EMPREENDIMENTO, descrito na Cláusula 3 abaixo e nos Anexos de I a VI deste CONTRATO, celebrada entre a LOCADORA e a LOCATÁRIA, em caráter atípico, observados os termos e condições aqui previstos.

2.1.1 Conforme previsto na Cláusula 4, o ANTEPROJETO aceito pela LOCATÁRIA, conforme item 1.3.4 , será substituído pelo PROJETO EXECUTIVO, a ser apresentado pela LOCADORA em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da celebração do presente instrumento contratual, por meio de aditivo a este CONTRATO.

Cláusula 3. O Empreendimento

3.1 O IMÓVEL, sobre o qual será construída a EDIFICAÇÃO, é objeto da Escritura de Compra e Venda registrada e lavrada aos 16 dias do mês de outubro do ano de 2009, nas notas do 23º Ofício de Notas da Comarca do Rio de Janeiro, no Livro nº 9163, Folha nº 029, Ato nº 011, previamente submetida para a apreciação da LOCATÁRIA, e tem a seguinte descrição em conformidade com o disposto no registro:

"IMÓVEL: Terreno na Rua Santa Maria, designado por lote 1 do PA 42863, na Freguesia do Espírito Santo, onde figura o prédio 40/50, como a ser demolido, medindo 32,75m de frente em reta pela rua Júlio do Carmo, mais 11,34m em curva interna subordinada a um raio de 10,00m, concordando com o alinhamento da rua

GERÊNCIA JURÍDICA BR

Corrêa Vasques, por onde mede 42,60m; nos fundos 28,60m mais 27,10m, configurando com a medida anterior um ângulo obtuso interno e 54,10m à direita; não tendo sido incluído no PAL descrito nas áreas de recuo com 265,14m² e 542,59m² necessárias à execução do PAA 10704, doadas ao Município do Rio de Janeiro"

3.2 A LOCADORA dispõe de Licença de Construção para um prédio genérico similar a EDIFICAÇÃO, a qual permitirá o início imediato das obras. O PROJETO EXECUTIVO final da EDIFICAÇÃO será integralmente elaborado pela LOCADORA e será devidamente aprovado pela municipalidade do Rio de Janeiro e demais órgãos competentes permitindo a emissão da Licença de Construção definitiva, objeto do item 1.3.2.1 acima.

3.3 O EMPREENDIMENTO deverá ser classificado no conceito empregado pela Colliers International como A+ (com exceção dos acabamentos), de acordo com a definição apresentada no Anexo VII, o que significa, entre outros itens, que o EMPREENDIMENTO terá ótimo aproveitamento da área útil e privativa; pé direito (do piso ao forro) superior a 2,70 metros; sistema de ar condicionado central moderno com controladores; piso elevado instalado; alta eficiência no transporte vertical (elevadores); e sistema de supervisão e gerenciamento predial (BMS)..

3.3.1 O EMPREENDIMENTO será constituído por uma única torre com 10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos;

3.3.2 O pavimento térreo será constituído por acesso/recepção, dois auditórios e diversos outros espaços especificados pela LOCATÁRIA, de acordo com ANTEPROJETO anexado a este CONTRATO. Todo o pavimento térreo contará com a infra-estrutura seca para implantação, pela LOCATÁRIA, de controle de acesso e de segurança patrimonial.

3.3.3 O 1º Subsolo abrigará os principais equipamentos prediais tais como geradores, painéis elétricos, chillers de ar condicionado, bem como todos os demais equipamentos necessários à sua operação, nos termos do disposto no ANTEPROJETO e, posteriormente, no PROJETO EXECUTIVO.

3.3.4 Nos quatro subsolos serão disponibilizadas 441 (quatrocentos e quarenta e uma) garagens, com base no conceito PMG (Pequeno/Médio/Grande);

3.3.5 O empreendimento deverá ser certificado pelo órgão certificador LEED, na categoria CERTIFICADO (49 pontos), conhecida como "BRONZE", podendo ser também aceita a certificadora AQUA na categoria equivalente;

Cláusula 4. Aprovação dos Projetos Executivos da EDIFICAÇÃO.

4.1 A LOCADORA deverá entregar para a LOCATÁRIA, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da celebração deste CONTRATO, os documentos listados no Anexo VIII, que comporão o PROJETO EXECUTIVO, cobrindo as disciplinas de estruturas, sistemas elétrico e hidráulico, ar condicionado e detecção e combate a incêndios, entre outras. A LOCATÁRIA deverá analisar a compatibilidade de tais documentos com o ANTEPROJETO, e com a relação de itens do Anexo VIII deste CONTRATO.

4.2 A LOCATÁRIA terá um prazo de 15 (quinze) dias corridos do recebimento de cada um dos projetos executivos referidos no item 4.1 acima para aprovar os projetos executivos ou rejeitá-los, tão somente na hipótese de, fundamentadamente, os projetos apresentarem incompatibilidade com o ANTEPROJETO ou Anexo VIII. A não manifestação da LOCATÁRIA no prazo supra-estabelecido implicará na aprovação tácita dos projetos executivos apresentados pela LOCADORA à LOCATÁRIA.

4.3 Caso a LOCATÁRIA rejeite, fundamentadamente, os projetos executivos referidos no item 4.1 acima, por serem incompatíveis com o ANTEPROJETO ou Anexo VIII, a LOCADORA terá um prazo de 15 (quinze) dias corridos para revisar os projetos e submetê-los para nova avaliação da LOCATÁRIA, que deverá se pronunciar em até 5 (cinco) dias corridos do recebimento dos projetos revisados. A não manifestação da LOCATÁRIA no prazo supra estabelecido implicará na aprovação tácita dos projetos executivos apresentados pela

GERÊNCIA JURÍDICA

LOCADORA à LOCATÁRIA.

4.4 Caso PROJETO EXECUTIVO, após ter sido revisado pela LOCADORA, permaneça incompativeL com o ANTEPROJETO , as PARTES deverão recorrer, de comum acordo, a uma das instituições listadas no item 8.2.1, a qual deverá decidir sobre a inconsistência do PROJETO EXECUTIVO frente às características do ANTEPROJETO e lista do Anexo VIII.

4.4.1 Havendo a arbitragem conforme descrito no caput deste item, as PARTES desde já concordam que deverão ser nomeados 3 (três) árbitros, sendo 1 (um) nomeado por cada uma delas e o 3º (terceiro) nomeado pelos 2 (dois) árbitros nomeados, no prazo de 15 (quinze) dias corridos, a contar de sua nomeação.

4.4.2 Fica acordado entre as PARTES que, durante o período da Arbitragem Técnica suprareferenciada, todo e qualquer prazo estabelecido neste contrato estará automaticamente suspenso, devendo cada uma das PARTES arcar com os ônus respectivos, sendo certo que a contagem dos prazos contratuais voltará a ser feita a partir do primeiro dia útil subsequente à decisão arbitral.

4.4.2 Os custos referentes à Arbitragem Técnica deverão ser suportados por ambas as partes, em iguais proporções.

4.5 Na hipótese de descumprimento pela LOCADORA dos prazos previstos nos itens 4.1 e 4.3, será devida multa diária à LOCATÁRIA equivalente a 10% (dez por cento) do correspondente aluguel diário do EMPREENDIMENTO.

4.6 Na hipótese de descumprimento pela LOCATÁRIA do prazo previsto no item 4.2, será devida multa diária à LOCADORA equivalente a 10% (dez por cento) do correspondente aluguel diário do EMPREENDIMENTO. Adicionalmente, o atraso será acrescido ao prazo de entrega final do EMPREENDIMENTO.

4.7 Uma vez considerado aceito o PROJETO EXECUTIVO, será firmado aditivo ao presente CONTRATO, com o propósito específico de substituição dos documentos que ora constituem os Anexos de I a VI pelos documentos listados no Anexo VIII, substituindo, por conseguinte, o ANTEPROJETO pelo PROJETO EXECUTIVO aceito pela LOCATÁRIA.

Cláusula 5. Construção da EDIFICAÇÃO

5.1 A LOCADORA deverá prover pela construção da EDIFICAÇÃO (as OBRAS), às suas exclusivas expensas, de acordo com as especificações aceitas pela LOCATÁRIA e indicadas no PROJETO EXECUTIVO. A execução das OBRAS deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como toda a legislação relacionada à atividade construtiva no Rio de Janeiro.

5.2 O prazo certo e determinado para a entrega nos termos do EMPREENDIMENTO é de 720 (setecentos e vinte) dias corridos contados da assinatura deste CONTRATO (DATA DE ENTREGA PREVISTA ou DEP).

5.2.1 De acordo com o prazo certo e determinado para a entrega, a DEP é: 03/04/2013.

5.2.2 A DEP apenas poderá ser prorrogada ou estendida, sem ônus para a LOCADORA, exclusivamente nas hipóteses de força maior ou caso fortuito (incluídos nesse conceito os atos arbitrários do Poder Público, entendidos estes como aqueles praticados pelo Poder Público sem motivação legal ou com excesso de poder em relação à prescrição normativa), na forma do artigo 393 do Código Civil, desde que comprovadamente afetem de forma substancial o andamento das OBRAS e o cumprimento integral e pontual da obrigação aqui estipulada.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

5.2.3 Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução das OBRAS, por período idêntico ao da paralisação. Os prazos para execução das OBRAS serão também acrescidos do tempo necessário à retomada do ritmo

normal da construção.

5.2.4 Ocorrendo circunstâncias que justifiquem a invocação da existência de caso fortuito ou de força maior, a LOCADORA, desde que impossibilitada de cumprir a sua obrigação, deverá dar conhecimento, por escrito, à LOCATÁRIA, em até 5 (cinco) dias corridos, da ocorrência e suas conseqüências, sob pena de caducar a possibilidade de alegar o caso fortuito ou força maior para suspender os prazos.

5.2.5 Caberá à LOCATÁRIA analisar a efetiva ocorrência de caso fortuito ou de força maior, conforme o disposto no item 5.2.2 acima, que somente poderá rejeitar a ocorrência fundamentamente.

5.2.5.1 Verificada a ocorrência de caso fortuito ou força maior, as PARTES se comprometem a celebrar aditivo a este CONTRATO refletindo a respectiva alteração contratual do prazo para execução das OBRAS.

5.2.6 Durante o período impeditivo definido no item 5.2.3 acima, as PARTES suportarão independentemente suas respectivas perdas.

5.2.7 Se as razões impeditivas ou suas consequências, somadas, perdurarem por mais de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, consecutivos ou alternados, qualquer uma das PARTES poderá notificar à outra, por escrito, para o encerramento do presente CONTRATO, sem qualquer ônus para qualquer das PARTES.

5.2.8 No que tange especificamente aos casos de chuvas, para fins deste CONTRATO, somente será considerado força maior ou caso fortuito chuvas que efetivamente afetem a execução das OBRAS, impedindo a execução de trabalhos, e desde que em volume superior à média sazonal do respectivo mês com relação aos últimos10 (dez) anos de precipitação pluviométrica da cidade do Rio de Janeiro, conforme dados levantados pelo Instituto Nacional de Meteorologia – INMET, órgão vinculado ao Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento.

<u>Cláusula 6.</u> Serviços de Engenharia, Especificação, Aquisição, Instalação e Comissionamento de Itens Adicionais.

6.1 A LOCADORA se obriga a prestar serviços de engenharia, especificação, aquisição, instalação e comissionamento de itens adicionais (ADICIONAIS), necessários para a ocupação da EDIFICAÇÃO pela LOCATÁRIA.

6.1.1 Para tanto, a LOCADORA apresentará proposta firme de prestação desses serviços para a LOCATÁRIA, com validade não inferior 120 (cento e vinte) dias corridos a partir da assinatura deste CONTRATO.

6.2 A LOCATÁRIA deverá contratar a LOCADORA para esse fim em um prazo máximo de até 120 (cento e vinte) dias corridos contados da data de assinatura deste CONTRATO. Dessa forma, o Projeto Executivo dos ADICIONAIS será prontificado no mesmo prazo de finalização do PROJETO EXECUTIVO da EDIFICAÇÃO, reduzindo o risco de incompatibilidades.

6.2.1 Respeitado o prazo de contratação acima especificado, a LOCADORA obriga-se a absorver o escopo adicional, sem alteração no prazo final de entrega da EDIFICAÇÃO especificado em 7.1.

6.2.2 A LOCATÁRIA poderá, mesmo após o prazo estabelecido em 6.2 acima, solicitar a inclusão de novos itens na lista de ADICIONAIS solicitados. Neste caso, as PARTES discutirão caso a caso o impacto de tal inclusão no prazo de execução da obra.

6.3 A modalidade de contratação da LOCADORA será por administração, considerando-se uma taxa diferenciada de serviço (TAXA DE SERVIÇO) de acordo com duas categorias de ADICIONAIS, definidas como se segue:

GRUPO I:

GERÊNCIA JURÍDICA BR

Este grupo inclui aqueles ativos que preenchem os seguintes requisitos:

- O serviço de instalação está indissoluvelmente ligado aos serviços de construção do próprio prédio base;
- Na maioria dos casos, são ativos com tempo de depreciação mais longo;

Tipicamente, estão incluídos nesta categoria:

- ACRÉSCIMOS E ACABAMENTOS;
- EQUIPAMENTOS PARA AUDITÓRIOS;
- INFRAESTRUTURA PARA CENTROS PROMOCÃO DE SAÚDE;
- ELEVADORES ADICIONAIS;
- CABEAMENTO ESTRUTURADO E SALAS DE TELECOM;
- BLINDAGENS ADICIONAIS DE FACHADAS;
- FECHAMENTOS DE SEGURANÇA ESPECIAIS;
- ILUMINAÇÃO DA FACHADA;
- INSTALAÇÕES ELÉTRICAS PARA AS ESTAÇÕES DE TRABALHO;
- EQUIPAMENTOS DE COGERAÇÃO;
- CFTV, CONTROLE DE ACESSO E ALARMES;
- CARPETE EM PLACAS;
- SISTEMA DE SOMBREAMENTO DAS FACHADAS;

GRUPO II:

Este grupo inclui aqueles ativos que preenchem os seguintes requisitos:

- O serviço de instalação, em geral, independe dos serviços de construção do prédio base;
- Na maioria dos casos, são ativos com tempo de depreciação mais curto;

Tipicamente, estão incluídos nesta categoria:

- EQUIPAMENTOS PARA CENTROS DE TREINAMENTO;
- ACONDICIONAMENTO DE LIXO;
- MOBILIÁRIO;
- OBRAS DE ARTE;
- EQUIPAMENTOS DE ÁUDIO E VÍDEO;

GERÊNCIA JURÍDICA BR

- EQUIPAMENTOS CPS;

6.3.1 A TAXA DE SERVIÇO da LOCADORA incidirá sobre o total dos custos diretos dos ADICIONAIS, incluindo, mas não limitado a custos de aquisição, impostos, transporte, desembaraços aduaneiros, armazenagens, seguros, contratação de consultorias especializadas, e outros.

6.4 A LOCADORA, a partir de uma relação de ADICIONAIS fornecida pela LOCATÁRIA quando da contratação mencionada no item 6.2 acima, deverá prestar serviços de engenharia de detalhamento (excluindo consultorias especializadas), especificação, compras, transporte e movimentação no canteiro, instalação e comissionamento, os quais estão cobertos pelas TAXAS DE SERVIÇO aplicáveis.

6.4.1 O processo de compras a ser executado pela LOCADORA poderá ser auditado pela LOCATÁRIA ou por terceira parte por ele designada para esse fim.

6.5 A LOCATÁRIA não poderá, sem o consentimento da LOCADORA, e antes do encerramento total das obras e aceitação da EDIFICAÇÃO, introduzir outras empreiteiras ou pessoal próprio na obra, para a execução de quaisquer tipos de serviços ou preparativos, incluindo, mas não limitado a instalação de adicionais, mudanças, etc.

Cláusula 7. Condições para Entrega Efetiva da EDIFICAÇÃO

7.1. As OBRAS de construção da EDIFICAÇÃO serão executadas de acordo com o CRONOGRAMA que constitui o Anexo III ao presente CONTRATO, o qual prevê um prazo total de construção de 24 (vinte e quatro) meses corridos contados a partir da assinatura deste CONTRATO. Esse CRONOGRAMA define 5 (cinco) eventos de inspeção intermediários (EVENTOS DE INSPEÇÃO, ou EI, de EI1 a EI5).

7.1.1 Em cada um desses eventos de EI1 a EI5, a LOCATÁRIA deverá aplicar listas de verificação (LISTAS DE VERIFICAÇÃO, de LV1 a LV5) correspondentes, a fim de atestar a conformidade entre as características da EDIFICAÇÃO e o PROJETO EXECUTIVO.

7.1.2 As LV's serão elaboradas pela LOCADORA como parte integrante do PROJETO EXECUTIVO, de acordo com o Anexo VI – Escopo para Elaboração das Listas de Verificação, sendo devidamente aprovadas pela LOCATÁRIA, nos termos da cláusula 4.

7.1.3 A fim de compatibilizar as inspeções com o andamento da OBRA, excepcionalmente, a LI1 (Fundações) será entregue a LOCATÁRIA em um prazo de 90 (noventa) dias após a assinatura deste CONTRATO.

7.1.4 Para cada EI, de EI1 a EI5, a LOCADORA notificará a LOCATÁRIA com antecedência de 10 (dez) dias corridos para, nos prazos previstos no CRONOGRAMA vistoriar as OBRAS, aplicando as LISTAS DE VERIFICAÇÃO correspondentes a cada EVENTO DE INSPEÇÃO.

7.1.5 A LOCATÁRIA deverá para cada EI, nos prazos previstos no CRONOGRAMA, aprovar/comentar cada aplicação de LV ao seu EI correspondente, apontando, de forma fundamentada, eventuais exigências de correção que entender cabíveis.

7.1.6 A LOCADORA providenciará as correções apontadas pela LOCATÁRIA, as quais serão verificadas pela LOCATÁRIA quando do EI subsequente.

7.1.7 Após a conclusão e aprovação de cada um dos EVENTOS DE INSPEÇÃO, de EI1 a EI5, constantes do CRONOGRAMA, será vedada à LOCATÁRIA a realização de novas exigências com relação aos itens já aprovados.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

7.1.8 Persistindo divergências com relação ao cumprimento do PROJETO EXECUTIVO, através das LISTAS DE VERIFICAÇÃO, as PARTES se comprometem a seguir o procedimento de soluções de conflitos previsto no item 4.4 e seus subitens.

7.2 A entrega efetiva da EDIFICAÇÃO pela LOCADORA, prevista para ocorrer na DEP, deverá ser formalizada através de correspondência enviada à LOCATÁRIA, e fica condicionada à emissão do competente Habite-se e Alvará do Corpo de Bombeiros para as OBRAS, bem como ao atendimento dos seguintes requisitos, na sua totalidade e plenitude, a serem testados através da aplicação da LISTA DE VERIFICAÇÃO LV6, em consonância com os parâmetros, termos e condições do PROJETO EXECUTIVO:

(a) finalização, com todos os acabamentos, dos acessos à recepção e à entrada principal do imóvel, da área de recepção e da circulação até os elevadores no térreo e dos halls;

(b) finalização de todos os pavimentos do escritório, incluindo colocação de piso elevado, forro acústico e iluminação;

(c) liberação para uso das vagas de estacionamento previstas para a EDIFICAÇÃO;

(d) comprovação da situação operacional para todos os elevadores sociais e de carga, incluindo o sistema de antecipação de chamada;

(e) comprovação do pleno funcionamento do sistema de ar condicionado em todos os pavimentos;

(f) comprovação do pleno funcionamento dos sistemas elétrico e hidráulico;

(g) comprovação do pleno funcionamento do sistema de emergência (rede de "sprinklers", detectores de fumaça, hidrantes, extintores, mangueiras e escadas);

7.2.1 A LOCADORA fica obrigada a convocar a LOCATÁRIA com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias corridos da DEP para uma vistoria (a VISTORIA PRELIMINAR), cuja duração será de 30 (trinta) dias corridos, onde as PARTES vistoriarão o atendimento dos requisitos listados no item 7.1 acima, aplicando a LISTA DE VERIFICAÇÃO LV6.

7.3 Na hipótese de, ao término da VISTORIA PRELIMINAR, os requisitos expressos no item 7.1 acima tenham sido atingidos na sua totalidade e plenitude, o imóvel será recebido pela LOCATÁRIA, caracterizando-se tal data como data de entrega efetiva (DATA DE ENTREGA EFETIVA).

7.4 A LOCATÁRIA somente poderá não receber o imóvel na hipótese de, quando da VISTORIA PRELIMINAR, os requisitos expressos no item 7.1 acima, monitorados através da LV6, não tenham sido atingidos na sua totalidade e plenitude. Nesta hipótese, a LOCADORA deverá estabelecer uma nova data estimada para entrega, ficando a LOCADORA responsável por prover pela solução das pendências, convocando a LOCATÁRIA com uma antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da nova DATA ESTIMADA DE ENTREGA, para outra VISTORIA PRELIMINAR.

7.4.1 Sempre que a LOCATÁRIA, através da aplicação da LV6, verificar que os requisitos expressos no item 7.1 acima não tenham sido atingidos na sua totalidade e plenitude, será adotado o procedimento previsto nos itens 7.2, 7.3 e 7.4 acima, ainda que posterior à DEP, sem prejuízo das multas cominadas no item 7.5 abaixo.

7.5 Se, por outro motivo que não caso fortuito ou força maior, o imóvel não for entregue até a sua DEP, observar-se-á o seguinte procedimento para cominar multa à LOCADORA de caráter cumulativo:

(i) atraso de até 90 (noventa) dias corridos: multa por dia de atraso

GERÊNCIA JURÍDICA BR

equivalente a 10% (dez por cento) do valor correspondente Aluguel diário;

(ii) atraso de 91 (noventa e hum) a 180 (cento e oitenta) dias corridos: multa prevista no item (i) acima para os primeiros 90 (noventa) dias, mais multa por dia adicional de atraso equivalente a 80% (oitenta por cento) do valor correspondente Aluguel diário;

(iii) atraso superior a 181 (cento e oitenta e hum) dias corridos: multa prevista no item (i) acima para os primeiros 90 (noventa) dias, acrescida de multa de acordo com item (ii) acima para os noventa dias subsequentes, acrescida de multa por dia adicional de atraso equivalente a 100% (cem por cento) do valor correspondente Aluguel diário, mais a faculdade, a exclusivo critério da LOCADORA, e sem qualquer ônus para esta, de rescisão deste CONTRATO;

7.5.1 A LOCADORA e a LOCATÁRIA acordam expressamente que, tendo em vista o disposto no item 13.1. abaixo, na hipótese de não haver rescisão do CONTRATO, as multas supra previstas, se ocorrerem, serão convertidas em período adicional de locação correspondente, nos termos dos itens 13.3 e seguintes deste CONTRATO.

7.5.2 Para a conversão em prazo adicional de locação, o crédito será referente ao EMPREENDIMENTO e a fração mínima considerada será de 1 (hum) dia, ou seja, a fração de dia será sempre considerada um dia inteiro a mais.

7.6 A exclusivo critério da LOCATÁRIA, quando as pendências observadas na VISTORIA PRELIMINAR não forem impeditivas da ocupação do EMPREENDIMENTO, a LOCATÁRIA poderá promover uma aceitação provisória, sendo estabelecido de comum acordo um prazo para a solução das pendências observadas.

7.6.1 Quando do vencimento do prazo para regularização das pendências previsto no Laudo de Inspeção a LOCATÁRIA, em conjunto com a LOCADORA, conduzirá nova inspeção (a VISTORIA FINAL), culminando com a elaboração de um laudo de inspeção final.

7.6.2 Na hipótese de, na VISTORIA FINAL, ainda existirem pendências a serem regularizadas pela LOCADORA, será devida por esta multa diária em montante equivalente a 5% (cinco por cento) do Aluguel diário, por dia de atraso, multa esta limitada a 90 (noventa) dias, a qual deverá ser paga em até 60 (sessenta) dias corridos do primeiro evento a ocorrer entre (i) a regularização das pendências pela LOCADORA ou (ii) 150 (cento e cincoenta) dias corridos contados da VISTORIA FINAL.

7.6.2.1 A LOCADORA e a LOCATÁRIA expressamente acordam que a multa prevista no item 7.6.2 acima permitirá à LOCATÁRIA ao seu exclusivo critério: (i) executar a multa em face da LOCADORA, observada a restrição de sua compensação prevista no item 13.1. abaixo; ou (ii) converter os valores dessa multa em prazo adicional ao final da locação.

7.6.2.2 Caso a multa acima especificada seja convertida em prazo adicional de locação, o crédito será referente ao EMPREENDIMENTO e a fração mínima considerada será de 1 (hum) dia, ou seja, a fração de dia será sempre considerada um dia inteiro a mais.

7.6.2.3 O pagamento de multa não desobriga a LOCADORA da regularização das pendências, sob pena de execução específica da obrigação de fazer.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

Cláusula 8. Responsabilidades da LOCADORA após a Entrega Efetiva

8.1 Qualquer irregularidade ou vício de construção constatado após a DATA DE ENTREGA EFETIVA,deverá ser comunicado pela LOCATÁRIA, tão logo esta tome conhecimento, à LOCADORA para que esta providencie o início imediato de sua reparação às suas expensas exclusivas.

8.2 Ainda que a LOCADORA inicie de imediato a reparação do vício, a LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, solicitar avaliação das condições do EMPREENDIMENTO por uma das instituições listadas no item 8.2.1 abaixo, arcando a LOCADORA com os custos dessa avaliação. Neste caso, deverão prevalecer as seguintes disposições:

(i) se o relatório determinar que o vício pode afetar a ocupação ou a operação, total ou parcial, do EMPREENDIMENTO pela LOCATÁRIA e que a reparação do vício de construção do EMPREENDIMENTO, no todo ou em parte, levará mais do que 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, em condições normais de reparação, com base nos padrões da ABNT, o presente CONTRATO poderá ser rescindido pela LOCATÁRIA sem quaisquer ônus para esta, não sendo devidos Aluguel e encargos locatícios desde a data em que a comunicação do vício foi efetuada pela LOCATÁRIA. Na hipótese de a LOCATÁRIA optar por não rescindir o presente CONTRATO, caberá à LOCADORA sanar o vício às suas exclusivas expensas;

(ii) se o relatório determinar que o vício pode afetar a ocupação ou a operação, total ou parcial, do EMPREENDIMENTO pela LOCATÁRIA e que a reparação do vício de construção, no todo ou em parte, levará até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, em condições normais de reparação, com base nos padrões da ABNT, caberá à LOCADORA saná-lo às suas exclusivas expensas.

8.2.1 O relatório deverá ser elaborado por uma das seguintes instituições especializadas na análise de construções do porte da EDIFICAÇÃO: (i) Instituto de Pesquisas Tecnológicas – IPT; (ii) Instituto Alberto Luiz Coimbra de Pós-Graduação e Pesquisa de Engenharia – COPPE/UFRJ; ou (iii) L.A. Falcão Bauer Centro Tecnológico de Controle de Qualidade. Na hipótese de impossibilidade de contratação de qualquer uma destas instituições, a LOCADORA e a LOCATÁRIA deverão acordar com relação à outra instituição a ser contratada para a produção do relatório.

8.2.2 Se confirmado que o vício pode afetar a ocupação ou a operação do EMPREENDIMENTO pela LOCATÁRIA, a LOCADORA reembolsará a LOCATÁRIA dos valores despendidos pelo relatório solicitado.

8.3 Na hipótese do disposto no subitem (i) do item 8.2 acima, caso o presente CONTRATO seja rescindido pela LOCATÁRIA, a LOCADORA deverá indenizar a LOCATÁRIA, a título de multa compensatória, o valor de 1 (HUM) ano de Aluguel do EMPREENDIMENTO.

8.4 Ainda no caso do subitem (i) do item 8.2 acima, se a LOCATÁRIA optar por não rescindir o presente CONTRATO; e na hipótese do subitem (ii) do item 8.2 acima, não será devido o pagamento do Aluguel e encargos locatícios referentes ao total do EMPREENDIMENTO, ou à parte que não puder ser ocupada ou operada em virtude de vício de construção, conforme determinado e especificado pelo relatório mencionado no item 8.2 acima, durante o período compreendido entre a data de comunicação do vício pela LOCATÁRIA e a data de conclusão do reparo. Fica desde já certo e ajustado que a LOCATÁRIA, na hipótese do disposto neste item, não pagará o Aluguel e encargos locatícios com relação à porção do EMPREENDIMENTO que não puder ser operada ou ocupada, sendo que o relatório a ser produzido pela instituição contratada deverá especificar a proporção do impacto do vício com relação ao EMPREENDIMENTO como um todo, inclusive na hipótese de o vício recair sobre os elevadores do EMPREENDIMENTO, de modo que o Aluguel e encargos locatícios serão pagos pela LOCATÁRIA tão somente com relação à proporção definida no relatório como não sujeita aos efeitos do vício constatado.

8.4.1 Esse período compreendido entre a data de comunicação do vício e a data de conclusão do reparo não interrompe nem suspende o prazo de locação previsto no item 9.2 abaixo.

8.4.2 Na hipótese de o vício recair sobre os elevadores do EMPREENDIMENTO e o relatório a ser produzido pela instituição contratada não especificar a proporção do impacto do vício com relação ao EMPREENDIMENTO, a LOCADORA e a LOCATÁRIA acordam expressamente que, para fins de apuração da proporção do impacto do vício com relação ao EMPREENDIMENTO como um todo, será aplicada a seguinte fórmula:

GERÊNCIA JURÍDICA BR

$$Ai = Ap \,.\, \{ 0{,}70 \,.\, (Ni / Nt) + 0{,}30 \,.\, (ni / nt) \}$$

Onde:

Ai = Área Indisponível (m²)

Ap = Área Privativa servida por elevadores (do 2º ao 10º pavimentos) (m²)

Ni = Numero de elevadores sociais indisponíveis

Nt = Numero total de elevadores sociais

ni = Numero de elevadores de serviço indisponíveis

nt = Numero total de elevadores de serviço

8.4.3 A LOCADORA e a LOCATÁRIA acordam expressamente que, se o vício recair sobre a(s) vaga (s) de garagem, a LOCADORA ficará obrigada a realocar, em um prazo de 30 (trinta) dias corridos da comunicação do evento pela LOCATÁRIA, a(s) vaga(s) de garagem afetadas para um local com uma distância não superior a um raio de 500 (quinhentos) metros do EMPREENDIMENTO, disponibilizando, ainda, um sistema de transporte entre o local disponibilizado e o EMPREENDIMENTO. Na hipótese de a LOCADORA não prover por tal local alternativo, ou ainda não disponibilizar o sistema de transporte supra referido, sem qualquer ônus para a LOCATÁRIA, a LOCADORA e a LOCATÁRIA acordam que, para fins de apuração da proporção do impacto do vício com relação ao EMPREENDIMENTO como um todo, será considerado o valor de R$ 250,00 por vaga indisponível, aplicado o mesmo fator de reajuste do Aluguel, sendo que nesta hipótese, a redução do Aluguel e encargos locatícios será calculado desde a data de comunicação do vício pela LOCATÁRIA até a data de conclusão do reparo.

8.5 Nas hipóteses previstas nos subitens (i) e (ii) do item 8.2 acima, a LOCADORA especificará o prazo para as obras de reparação.

8.6 Na hipótese de constatação de qualquer irregularidade ou vício de construção, deverá a LOCADORA iniciar os reparos no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados da data do reconhecimento do vício pela LOCATÁRIA, ou de emissão do relatório, sob pena de multa moratória, pelo equivalente a 10% (dez por cento) do Aluguel diário por cada dia compreendido entre a data de comunicação do vício pela LOCATÁRIA e a data de conclusão do reparo pela LOCADORA

8.7 Na hipótese de tais vícios serem motivados pelos materiais empregados pela LOCADORA ou serviços executados por terceiros escolhidos por ela, a LOCADORA será exclusivamente responsável por reparar tais vícios, às suas exclusivas expensas.

Cláusula 9. Vigência e Prazo da Locação

9.1 O presente CONTRATO entrará em vigor a partir da data de sua assinatura, ressalvado o pagamento do Aluguel e encargos pela LOCATÁRIA, que só serão devidos após a DATA DE ENTREGA EFETIVA do EMPREENDIMENTO.

9.2 O prazo de locação do EMPREENDIMENTO é de 216 (duzentos e dezesseis) meses, contados da data da entrega efetiva do empreendimento, data de início do prazo locatício (DATA DE INICIO DO PRAZO LOCATÍCIO ou DIPL).

9.2.1 Não obstante o disposto acima, na hipótese de a conclusão das OBRAS ocorrer previamente à DEP, a LOCADORA notificará por escrito a LOCATÁRIA a fim de verificar se a LOCATÁRIA tem interesse em ocupar antecipadamente o imóvel.

9.2.2 Uma vez recebida a notificação da LOCADORA nos termos do disposto no item 9.2.1 acima, a LOCATÁRIA terá um prazo de até 30 (trinta) dias corridos do recebimento da

GERÊNCIA JURÍDICA

notificação da LOCADORA para manifestar se irá ou não ocupar o imóvel previamente.

9.2.3 Na hipótese de a LOCATÁRIA manifestar expressamente seu interesse pela ocupação previamente, será devido pela LOCATÁRIA à LOCADORA um montante mensal, a título de aluguel preliminar, de R$ 2.000.000,00 mensais, valores estes que deverão ser pagos juntamente com o primeiro Aluguel, que deverá ser pago nos termos do item 10.2 deste CONTRATO.

9.2.3.1 O aluguel preliminar previsto no item 9.2.3 deverá ser calculado mensalmente, "pro-rata-temporis", tomando-se como base o mês iniciando no dia 1º e encerrando no último dia do calendário do respectivo mês.

9.2.4 Os valores do aluguel preliminar previstos no item 9.2.3 acima deverão ser ajustados pela mesma metodologia aplicada ao Aluguel, descrita no item 11.

9.2.5 Não será devido pela LOCATÁRIA qualquer Aluguel e encargos da locação até a DATA DE ENTREGA EFETIVA, ainda que iniciada a vigência do período locatício, marcado pela DATA ENTREGA PREVISTA.

9.2.5.1 Somente serão devidos pela LOCATÁRIA os Aluguéis e encargos locatícios incidentes posteriormente à DATA DE ENTREGA EFETIVA, calculados "pro-rata-temporis", de forma que não poderão ser cobrados da LOCADORA a qualquer título, os Aluguéis e encargos contemplados no item 10.2 que antecederem à essa data.

9.2.6 Caso a DATA DE ENTREGA EFETIVA seja posterior à DATA DE ENTREGA PREVISTA, o período compreendido entre essas datas será automaticamente adicionado ao final do prazo do período locatício, formalizando-se tal extensão do prazo locatício através de aditivo a ser celebrado entre as PARTES.

9.2.7 A LOCADORA desde já expressamente consente com a adição de prazo de locação na forma do disposto no item 9.2.6 acima.

9.3 Tendo a LOCATÁRIA cumprido fiel e regularmente as obrigações que assumiu neste CONTRATO, terá o direito de prorrogar o prazo da locação aqui previsto por período determinado a ser por ela definido oportunamente, a seu exclusivo critério. Para tanto, deverá comunicar à LOCADORA essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos do término do prazo determinado de vigência do período locatício em vigor.

9.3.1 O período de extensão acima mencionado não poderá ser inferior a 1 (hum) ano.

9.4 Na hipótese de prorrogação da relação locatícia avençada no presente CONTRATO, a relação locatícia aqui prevista será prorrogada pelo prazo definido na forma do disposto no item 9.3 acima, livre das demais características atípicas aqui avençadas, ficando o presente CONTRATO plenamente regulado pelas disposições da Lei 8.245/91.

Cláusula 10. Aluguéis e Carência

10.1 A LOCATÁRIA pagará à LOCADORA uma contraprestação mensal no montante de R$ 2.593.124,00. (dois milhões, quinhentos e noventa e três mil e cento e vinte e quatro reais)) para a data base Março 2011.

10.2 Os Aluguéis serão sempre pagos mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês posterior ao do vencimento, estando ciente a LOCADORA que não serão devidos pela LOCATÁRIA os Aluguéis e encargos que antecederem à DATA DE ENTREGA EFETIVA.

10.3 Os Aluguéis serão pagos pela LOCATÁRIA à LOCADORA mediante depósito em conta corrente, a ser informada, por escrito, pela LOCADORA, de titularidade da LOCADORA ou do titular dos direitos sobre os recebíveis deste CONTRATO em razão de eventual securitização ou cessão dos recebíveis derivados deste CONTRATO.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

10.3.1 A LOCADORA deverá comunicar para a LOCATÁRIA com antecedência mínima de 90 (noventa) dias corridos, os dados da conta onde deverá ser efetuado o depósito dos Aluguéis.

10.3.2 O comprovante de depósito do Aluguel valerá como recibo de pagamento de Aluguel, desde que tenha havido a devida compensação bancária do valor depositado.

10.4 A LOCADORA concede à LOCATÁRIA uma carência de 3 (três) meses para o pagamento do Aluguel, sendo esta carência de 3(três) meses contada da DATA DE ENTREGA EFETIVA.

10.5 Caso ocorra atraso no pagamento do Aluguel, a LOCATÁRIA deverá pagar multa de 2,00% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1,00% (hum por cento) ao mês e correção monetária pelo índice previsto no item 11.1, calculados, *pro-rata-die*, sobre os valores em atraso, desde o dia seguinte a data de vencimento do Aluguel até a data do efetivo pagamento.

10.5.1 As disposições do item 10.5 acima não prejudicarão, nem suprimirão pelo seu exercício, o direito de a LOCADORA desde logo, ajuizar a competente ação de cobrança.

Cláusula 11. Reajuste

11.1 As atualizações do valor do SEGURO se farão pela variação acumulada do INCC, conforme o item 18.1.

11.2 A partir da DATA DE ENTREGA EFETIVA, os Aluguéis serão reajustados anualmente, pela variação acumulada do IPCA-IBGE correspondente ao respectivo período de locação, utilizando-se como metodologia para cálculo da variação acumulada, a variação dos últimos 12 (doze) índices conhecidos anteriores ao do mês de aniversário do Aluguel.

11.2.1 Para fins de aplicação do índice correspondente à variação acumulada do IPCA-IBGE , conforme previsto no item 11.2 acima, será considerada até a quarta casa decimal, sem arredondamentos.

11.2.2 Não obstante o disposto no item 11.2 acima, o primeiro Aluguel que vigirá a partir da DATA DE ENTREGA EFETIVA até o mês anterior a data do primeiro aniversário do período locatício, será reajustado, a partir do seu valor definido em 10.1 acima, desde a data base prevista no item 10.1 acima, até o mês imediatamente anterior à DATA DE ENTREGA EFETIVA, pela variação percentual acumulada do INCC da FGV.

11.3 Se o IPCA-IBGE IGP-M ou INCC forem extintos ou considerados inaplicáveis a este CONTRATO, as PARTES estabelecem, desde já, que os valores fixados neste CONTRATO passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice de Preços ao Consumidor publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas da Universidade de São Paulo (IPC/FIPE), ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas PARTES e indicado em aditivo contratual.

11.3.1 Em havendo a adoção de índice substitutivo, o Aluguel será reajustado pelos índices originais até o último dia do mês em que este índice for publicado. Este valor passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

11.4 O reajuste do Aluguel de acordo com os critérios acima será automático, sendo dispensada qualquer tipo de comunicação à LOCATÁRIA.

GERÊNCIA JURÍDICA

Cláusula 12. Revisão do Aluguel

12.1 Dada a atipicidade do presente CONTRATO, e em consonância com as premissas previstas nos itens 1.5 e 1.5.4, reconhecem a LOCADORA e a LOCATÁRIA que o valor do Aluguel não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei 8.245/91 para os fins de revisão judicial do valor do Aluguel.

12.2 As PARTES declaram, em comum acordo, que não exercerão, durante o prazo deste CONTRATO, seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do Aluguel, nos termos do artigo 19, da Lei Federal n° 8.245/91.

12.3 Caso a LOCATÁRIA exerça o seu direito de prorrogar o prazo da locação previsto neste CONTRATO por período determinado, a ser por ela definido oportunamente, a seu exclusivo critério, nos termos do item 9.3 acima, as PARTES acordam que revisões do Aluguel, para fins de ajustes ao preço de mercado, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245/91, poderão ocorrer 3 (três) anos após o encerramento do período locatício previsto neste CONTRATO.

Cláusula 13. Não Compensação do Aluguel

13.1 É vedado à LOCATÁRIA compensar os Aluguéis e demais recebíveis derivados deste CONTRATO com qualquer crédito que tenha com a LOCADORA, incluindo aqueles decorrentes de penalidades.

13.2 A LOCATÁRIA reconhece expressamente que esta Cláusula 13 tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de Aluguéis durante o prazo do CONTRATO, essencial para o equilíbrio econômico deste CONTRATO, estando tal provisão em plena consonância com o caráter atípico do presente CONTRATO.

13.3 Na hipótese de a LOCADORA incorrer em multas ou penalidades decorrentes deste CONTRATO (o CRÉDITO), a LOCATÁRIA , ultrapassados 90 (noventa) dias da efetivação destas multas e/ou penalidades, terá o direito de, automaticamente, a seu exclusivo critério, via celebração de aditivo, converter o CRÉDITO não pago em prazo adicional de locação, com carência de Aluguel, após a expiração do prazo definido no item 9.2, conforme o valor do Aluguel diário na data de expiração do prazo locatício.

13.3.1 Para fins do cálculo do prazo adicional de locação deverá ser levado em conta o dobro do valor resultante da aplicação de multas e/ou penalidades.

13.3.2 Caso a multa acima especificada seja convertida em prazo adicional de locação, o crédito será referente ao EMPREENDIMENTO e a fração mínima considerada será de 1 (hum) dia, ou seja, a fração de dia será sempre considerada um dia inteiro a mais.

13.3.3 O aditivo a ser celebrado para prorrogação do prazo de locação, em virtude da conversão das multas e/ou penalidades, deverá ser formalizado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o esgotamento do prazo a que se refere o item 13.3.

13.3.4 A conversão deste Crédito não pago, detido pela LOCATÁRIA, em prazo adicional de locação com carência de Aluguel, deverá ser respeitado e observado pela LOCADORA, ou por eventual terceiro que venha a adquirir o EMPREENDIMENTO no curso da locação.

13.3.5. Na hipótese de, decorridos 90 (noventa) dias corridos contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA, não tenha sido realizado o pagamento pela LOCADORA à LOCATÁRIA dos respectivos montantes das multas incidentes, relativas a atraso na entrega, ou não tenha sido celebrado aditivo pela LOCADORA, a LOCATÁRIA poderá optar pelo recebimento dos valores das multas e/ou penalidades.

13.3.5.1 A LOCATÁRIA somente poderá optar pelo recebimento dos valores decorrentes de multas e/ou penalidades, caso o respectivo aditivo contratual de prorrogação do prazo não tenha sido assinado dentro do prazo estabelecido, em virtude de ato ou fato imputável à LOCADORA

13.3.5 A LOCADORA desde já expressamente consente com a forma de conversão do Crédito referida nos itens 13.3, 13.3.1, 13.3.2, 13.3.3 e 13.3.4 acima, assumindo, por conseguinte, este passivo do CRÉDITO, na hipótese da LOCATÁRIA converter o CRÉDITO em prazo adicional de locação na proporção de 2 (dois) dias de prazo adicional para cada Crédito equivalente a 1 (um) Aluguel diário.

13.3.6 Na hipótese de a LOCADORA se recusar a celebrar os respectivos aditivos contratuais

GERÊNCIA JURÍDICA

formalizando os acréscimos de período locatício, nos prazos previstos nos itens 13.3, 13.3.1 e 13.3.2 acima, a LOCATÁRIA terá o direito de: (i) executar a LOCADORA para pagamento de tais multas, sem prejuízo de ser caracterizada infração contratual da LOCADORA ensejando o pagamento por esta à LOCATÁRIA da multa prevista no item 23.1.1 abaixo; ou (ii) promover a execução especifica, na forma do disposto na legislação processual vigente.

Cláusula 14. Tributos e Encargos da Locação

14.1 A partir da DATA DE ENTREGA EFETIVA do EMPREENDIMENTO, conforme disposto no item 7.3 acima, e até a efetiva devolução do mesmo ao término do período locatício, todas as despesas relativas a tributos, impostos, taxas, contribuições e/ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o EMPREENDIMENTO, exceto contribuições de melhorias, deverão ser arcadas pela LOCATÁRIA e pagas diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos e/ou órgãos arrecadadores.

14.1.1 Não obstante o disposto no item 14.1 acima, enquanto não transferidas as respectivas despesas e encargos para o nome da LOCATÁRIA a LOCADORA deverá pagar tais despesas e encargos para a LOCATÁRIA que se obriga, mediante instrumento de quitação a ser celebrado entre as PARTES, a reembolsar a LOCADORA em até 30 (trinta) dias corridos da apresentação pela LOCADORA do competente comprovante de pagamento.

14.1.2 A LOCATÁRIA deverá prover pela transferência das respectivas despesas e encargos para seu nome em um prazo de até 90 (noventa) dias corridos da DATA DE ENTREGA EFETIVA, conforme definido no item 7.3 acima.

14.2 As despesas de telefone, consumo de água, esgoto (saneamento), energia elétrica e gás, sempre que referentes ao prazo da locação, serão de responsabilidade da LOCATÁRIA mesmo que tais despesas sejam apresentadas a cobrança em período posterior ao término deste CONTRATO, porém ainda pertinentes ao período em que a locação esteve em vigor.

14.3 A devolução do EMPREENDIMENTO pela LOCATÁRIA sem que estejam quitados os encargos vencidos especificados no item 14.2. acima, ou ainda o não pagamento pela LOCATÁRIA, na data devida, das despesas apresentadas a cobrança em período posterior ao término deste CONTRATO, mas pertinentes ao prazo de locação e suas eventuais prorrogações , facultará à LOCADORA notificar a LOCATÁRIA para efetuar o pagamento de tais valores, devidamente acrescidos das eventuais multas e penalidades incidentes, no prazo de até 30 (trinta) dias corridos a contar do recebimento da notificação por escrito da LOCADORA.

14.3.1 Caso a LOCATÁRIA deixe de efetuar o pagamento dos valores especificados no item 14.2 no prazo maximo de 30 (trinta) dias corridos a contar do recebimento da notificação, a LOCADORA estará autorizada, a seu exclusivo critério, a pagar os respectivos encargos e cobrar da LOCATÁRIA a quantia devida, corrigida monetariamente e acrescida da multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do débito.

14.4 É obrigação da LOCATÁRIA colocar à disposição da LOCADORA no EMPREENDIMENTO, mediante solicitação prévia de 15 (quinze) dias corridos, cópia dos comprovantes dos pagamentos dos encargos locatícios efetuados pela LOCATÁRIA, conforme pactuado neste CONTRATO.

14.5 Observada notificação prévia por escrito da LOCADORA à LOCATÁRIA nos termos do item 23.2 deste CONTRATO, o não pagamento dos tributos, impostos, taxas e/ou contribuições que venham a incidir sobre o EMPREENDIMENTO nos respectivos vencimentos, exceto contribuições de melhorias, caracterizará infração legal e contratual, autorizando a LOCADORA, a seu exclusivo critério, a (a) cobrar a quantia devida, corrigida monetariamente e acrescida da multa de 2,00 % (dois por cento) sobre o valor total, e/ou (b) caso o não pagamento de tais tributos, impostos, taxas e/ou contribuições superar 3 (três) períodos consecutivos do encargo em discussão, considerar o presente CONTRATO rescindido por culpa da LOCATÁRIA, sem prejuízo da cobrança das quantias devidas.

14.5.1 Caso os valores relativos aos tributos, impostos, taxas e/ou contribuições incidentes sobre o EMPREENDIMENTO estejam sendo discutidos judicialmente pela LOCATÁRIA, com a sua exigibilidade suspensa mediante depósito em juízo da quantia controvertida e eventuais

GERÊNCIA JURÍDICA BR

acréscimos legais e processuais, deverá a LOCADORA aguardar o trânsito em julgado da respectiva ação judicial para somente após exigir o pagamento dos valores devidos.

Cláusula 15. Obrigações da LOCADORA

15.1 Além das obrigações previstas em outros itens deste CONTRATO, também constituem obrigações da LOCADORA

15.1.1 Manter o EMPREENDIMENTO livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, mantendo-o nessa condição até o final da presente relação locatícia, resguardando-se o direito da LOCADORA de promover a securitização dos recebíveis, essencial para o equilíbrio econômico deste CONTRATO, estando tal provisão em plena consonância com o caráter atípico do presente CONTRATO.

15.2 Em quaisquer das hipóteses previstas no item 15.1.1, a LOCADORA deverá fazer constar no respectivo instrumento a existência deste CONTRATO, inclusive transcrevendo-o, com o propósito específico de dar publicidade ao presente CONTRATO e fazer constar a vigência de seus termos e condições, a fim de tornar obrigatório o cumprimento do presente CONTRATO.

15.3 A construção do EMPREENDIMENTO será de exclusiva responsabilidade da LOCADORA, compreendendo-se aqui todas as implicações legais, civis, tributárias, trabalhistas, securitárias e previdenciárias decorrentes da construção.

Cláusula 16. Obrigações da LOCATÁRIA

16.1 Além das obrigações previstas em outros itens deste CONTRATO, também constituem obrigações da LOCATÁRIA

16.1.1 Satisfazer, a partir da DATA DE ENTREGA EFETIVA, conforme disposto na Cláusula 7, todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, não se constituindo tais exigências, em qualquer hipótese, motivo para rescisão deste CONTRATO.

16.1.2 Obter as licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para exercício de suas atividades.

16.1.3 Manter o EMPREENDIMENTO, no tocante às suas responsabilidades na qualidade de LOCATÁRIA, em perfeito estado de conservação e limpeza, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes, e a restituí-lo, ao final deste CONTRATO, no mesmo estado em que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente da utilização regular e normal para os fins a que se destina e a realização de benfeitorias, desde que de acordo com o previsto na Cláusula 17.

16.1.4 Entregar imediatamente à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao EMPREENDIMENTO, mesmo que endereçadas à LOCATÁRIA

16.1.5 Manter o EMPREENDIMENTO, no tocante às suas responsabilidades na qualidade de LOCATÁRIA, livre e isento de qualquer contaminação ou contingência que possa caracterizar um passivo ambiental.

Cláusula 17. Benfeitorias

17.1 A LOCATÁRIA poderá realizar, por sua conta e risco exclusivos, independente de autorização da LOCADORA, benfeitorias que sejam necessárias para o desenvolvimento de suas atividades no EMPREENDIMENTO, desde que as referidas benfeitorias, cumulativamente:

(a) obedeçam ao mesmo padrão de construção;
(b) não afetem a segurança e solidez das edificações já existentes;
(c) sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, se for o caso.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

17.1.1 A LOCATÁRIA terá direito a realizar todas e quaisquer benfeitorias necessárias no EMPREENDIMENTO as quais gerarão direito a indenização pela LOCADORA observada efetiva comprovação pela LOCATÁRIA dos montantes incorridos com a realização das benfeitorias necessárias.

17.1.1.1 A LOCADORA deverá indenizar as benfeitorias necessárias à LOCATÁRIA em um prazo de até 30 (trinta) dias corridos do recebimento de notificação por escrito da LOCATÁRIA informando as benfeitorias necessárias realizadas, devidamente instruída com os comprovantes evidenciando as despesas efetivadas pela LOCATÁRIA

17.1.2 Na hipótese de a LOCADORA não indenizar a LOCATÁRIA das benfeitorias necessárias realizadas por esta no prazo previsto no item 17.1.1.1 acima, observada a efetiva comprovação das despesas para a realização das benfeitorias necessárias, a LOCATÁRIA poderá, via celebração de aditivo, a ser formalizado em até 60 (sessenta) dias corridos do vencimento do prazo previsto no item 17.1.1.1 acima, converter a indenização relativa às benfeitorias necessárias realizadas em tantos dias corridos de prazo adicional de locação, contados da expiração do prazo locatício, com carência de Aluguel, quantos forem necessários para completar o valor da indenização, conforme o valor do Aluguel diário para a data de expiração do prazo locatício.

17.1.2.1 Caso a indenização acima especificada seja convertida em prazo adicional de locação, o crédito será referente ao EMPREENDIMENTO e a fração mínima considerada será de 1 (hum) dia, ou seja, a fração de dia será sempre considerada um dia inteiro a mais.

17.1.3 A LOCADORA desde já expressamente consente com a forma de compensação da indenização referida no item 17.1.2 acima, subrogando-se, por conseguinte, na indenização

17.1.4 Na hipótese de a LOCADORA se recusar a celebrar o respectivo aditivo contratual formalizando o acréscimos de período locatício, no prazo previsto no item 17.1.2 acima, a LOCATÁRIA terá o direito de: (i) executar a LOCADORA para pagamento da indenização, sem prejuízo de ser caracterizada infração contratual da LOCADORA ensejando o pagamento por esta à LOCATÁRIA da multa prevista no item 23.1.1 abaixo; ou (ii) promover a execução específica na forma do disposto na legislação processual vigente.

17.2 A LOCATÁRIA poderá realizar, por sua conta e risco exclusivos, benfeitorias úteis e voluptuárias para o desenvolvimento de suas atividades no EMPREENDIMENTO.

17.2.1. Toda e qualquer obra que venha a ser realizada no IMÓVEL pela LOCATÁRIA, não dependerá de aprovação prévia da LOCADORA, desde que o imóvel seja entregue, ao término deste contrato, à LOCADORA, em condição compatível, em termos de forma e de substância, com a condição na qual se encontrava na DATA DE ENTREGA EFETIVA, bem como a LOCATÁRIA observará: (i) o mesmo padrão de construção empregado nas edificações existentes no imóvel na DATA DE ENTREGA EFETIVA; (ii) as mesmas condições de segurança e solidez das edificações existentes na DATA DE ENTREGA EFETIVA; (iii) a devida aprovação pelas autoridades competentes, quando necessário.

17.2.2. As benfeitorias úteis e voluptuárias que possam ser e sejam removidas não serão indenizadas pela LOCADORA ao final deste contrato.

17.2.3. As benfeitorias úteis e voluptuárias efetuadas pela LOCATÁRIA que não possam ou não sejam removidas quando do término da vigência deste contrato, serão indenizadas pela LOCADORA, ao final da locação, de acordo com os seguintes percentuais de redução que variarão de acordo com o momento em que sejam realizadas.

17.2.4. O valor a ser indenizado pela LOCADORA corresponderá a um percentual a ser aplicado sobre o valor de mercado da benfeitoria realizada, de acordo com o período em que a benfeitoria seja impelmentada pela LOCATÁRIA, conforme estabelecido a seguir:

a) 6,00% caso a benfeitoria seja realizada durante os primeiros 12 (doze) meses da DATA DE ENTREGA EFETIVA;

b) 13,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 12º e o 24º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA;

GERÊNCIA JURÍDICA BR

c) 20,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 24º e o 36º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

d) 27,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 36º e o 48º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

e) 34,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 48º e o 60º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA;

f) 40,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 60º e 72º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

g)46,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 72º e 84º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

h) 53,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 84º e 96º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

i) 60,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 96º e 108º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

j) 67,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 108º e 120º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

k) 73,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 120º e 132º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

l) 80,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 132º e 144º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

m) 86,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 144º e 156º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

n) 93,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 156º e 168º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

o) 98,00% caso a benfeitoria seja realizada entre o 168º e 180º meses contados da DATA DE ENTREGA EFETIVA ;

17.5. Não serão indenizadas pela LOCADORA as benfeitorias úteis e voluptuárias que importem em alteração da destinação do imóvel tal como estabelecida no PROJETO EXECUTIVO, a saber: uso como escritório corporativo de alto padrão, cliente único.

17.6. Não serão consideradas benfeitorias úteis ou voluptuárias e portanto, não serão indenizadas pela LOCADORA, as obras decorrentes da instalação da LOCATÁRIA no imóvel, assim entendidas as obras referentes aos revestimetos a serem colocados no imóvel e os cabeamentos elétricos e de transmissão de voz e dados bem como os bens, instalações e equipamentos descritos na lista de exclusão do Memorial Descritivo.

17.7. Os reparos de quaisquer equipamentos e instalações elétricas, hidráulicas e de construção civil, bem como as manutenções e revisões de equipamentos e bens que decorram da utilização do imóvel não serão consideradas benfeitorias úteis ou voluptuárias, devendo ser arcadas e executadas exclusivamente pela LOCATÁRIA.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

17.8. As obras que sejam consideradas como benfeitorias necessárias e as que decorram de disposições legais editadas a partir da assinatura do presente contrato, que venham a ser realizadas pela LOCATÁRIA, serão passíveis de indenização pela LOCADORA, na forma e limites desta cláusula.

17.8.1 O valor devido pela LOCADORA em decorrência das benfeitorias necessárias será apurado a cada período de 6 meses, ou assim que o valor acumulado das benfeitorias

realizadas atinja o montante de R$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais), por meio de reunião entre as partes na qual se fará a apresentação dos gastos realizados com a obra e deverá ser pago diretamente pela LOCATÁRIA e indenizado pela LOCADORA, na forma deste item 17.8.

17.8.2. Ficam desde já vedadas quaisquer compensações de indenização das benfeitorias necessárias previstas acima com quaisquer valores devidos pela LOCATÁRIA, a título de aluguel.

17.9 No término ou rescisão do CONTRATO de locação, as benfeitorias necessárias, independentemente de autorização, e as benfeitorias úteis e voluptuárias que não possam ser retiradas sem causar dano ou alteração significativa ao EMPREENDIMENTO, desde que autorizadas pela LOCADORA, poderão ser deixadas no EMPREENDIMENTO, sem que daí surja qualquer obrigação da LOCATÁRIA de proceder à retirada das benfeitorias.

17.10 Para os efeitos desta Cláusula 17, considera-se a classificação de benfeitorias adotada pelo artigo 96 Código Civil.

17.11. Efetuadas as benfeitorias úteis e voluptuárias sem autorização expressa da LOCADORA, no término ou rescisão da locação, a LOCADORA, a seu exclusivo critério, poderá consentir que determinadas benfeitorias sejam deixadas no EMPREENDIMENTO, porém, sem que daí surja qualquer direito à indenização em benefício da LOCATÁRIA

17.11.1. Na hipótese do item 17.10 acima, caso a LOCADORA opte pela retirada da(s) benfeitoria(s), esta deverá ser realizada às expensas da LOCATÁRIA que, se assim não proceder, possibilitará à LOCADORA a cobrança do que vier a despender para tanto, aí incluídos os Aluguéis proporcionais à(s) área(s) afetada(s) pela obras de remoção da(s) benfeitoria(s), devidos durante o período necessário para que a retirada esteja completa e outras despesas afins, tais como, exemplificativamente, as havidas com desfazimento das mesmas, transporte e eventual armazenamento.

Cláusula 18. Seguro

18.1 A LOCATÁRIA poderá contratar, às suas expensas, em até 10 (dez) dias corridos da DATA DE ENTREGA EFETIVA do prédio, junto à companhia idônea de primeira linha, seguro da EDIFICAÇÃO na modalidade seguro de risco empresarial (SEGURO).

18.1.1 O SEGURO terá cobertura contra, entre outros riscos, incêndio, raios, inundações, desabamentos, explosões e vendavais, cuja indenização corresponda, no mínimo, ao valor de reconstrução da EDIFICAÇÃO, arbitrado pelas PARTES em R$ 167.000.000,00 (cento e sessenta e sete milhões de Reais), o qual será atualizado pela variação acumulada do INCC, no mesmo período e data da atualização do valor do Aluguel.

18.1.2 O SEGURO terá como única e exclusiva beneficiária a LOCADORA.

18.1.3 O SEGURO deverá, em caso de sinistro parcial, (i) propiciar cobertura no montante necessário para reconstrução da EDIFICAÇÃO e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro; e (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos Aluguéis devidos à LOCADORA pelo período de 2 (dois) anos ou até o término de reconstrução da EDIFICAÇÃO, o que ocorrer primeiro.

18.1.4 O SEGURO conterá a seguinte cláusula de riscos excluídos que não serão cobertos pelo SEGURO:

(a) guerra, invasão, ato de inimigo estrangeiro, hostilidades ou operações bélicas, guerra civil, insurreição, rebelião, revolução conspiração ou ato de autoridade militar ou de usurpadores de autoridade;

(b) atos maliciosos de qualquer pessoa ou pessoas, agindo em ligação com qualquer organização política, religiosa ou ideológica e outras que visem a instigar a queda do governo "de jure" ou "de facto", por meio de atos de terrorismo ou subversão;

(c) desapropriação permanente ou temporária decorrente de confisco, nacionalização, intimação e requisição por ordem de qualquer autoridade legalmente constituída;

(d) efeitos de materiais de armas nucleares, radiações ionizantes ou de contaminação provenientes de radioatividade de qualquer combustível nuclear ou de qualquer

GERÊNCIA JURÍDICA BR

resíduo nuclear, resultante de fissão nuclear, bem como custo de descontaminação;

(e) falhas ou defeitos pré existentes à data de início de vigência deste seguro e que já eram do conhecimento do segurado, ou seus prepostos, independentemente de serem ou não do conhecimento da seguradora;

(f) atos propositais, negligências, ação ou omissão dolosa do segurado, seus diretores, ou de quem em proveito deles atuar;

(g) qualquer tipo de responsabilidade do fornecedor ou fabricante perante o segurado por força de lei ou de contrato;

(h) desgaste pelo uso, deterioração gradativa de qualquer parte do objeto segurado, inclusive quaisquer efeitos ou influências atmosféricas, oxidação, ferrugem, escamações, incrustações, cavitação e corrosão de origem mecânica, térmica ou química. Fica entretanto entendido e acordado que estarão cobertos os acidentes consequentes de tal desgaste pelo uso, deterioração gradativa, etc., excluindo-se sempre da cobertura o custo de reposição ou reparo da peça afetada pelo desgaste pelo uso, deterioração gradativa, etc., que provocar o acidente;

(i) manutenção inadequada do EMPREENDIMENTO; e

(j) defeito de fabricação de material, erro de projeto.

18.1.4.1 As hipóteses acima previstas refletem a atual prática de mercado de seguros, podendo ser eventualmente alteradas, de acordo com as práticas de mercado aplicáveis no momento da contratação do SEGURO, obrigando-se as PARTES a assinarem Aditivo a este CONTRATO, para tal fim.

18.1.5 Em qualquer hipótese, contratando ou não SEGURO, as PARTES acordam que a LOCATÁRIA responderá como se houvesse contratado seguro, observadas as excludentes previstas no item 18.1.4 acima, exceto no que concerne a atos do segurado, "in casu", a LOCATÁRIA, e se obrigará ao pagamento em favor da LOCADORA da indenização prevista neste CONTRATO, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados da apresentação da documentação usualmente exigida por companhia de seguro na regulação de sinistro desta natureza.

18.2 Nas hipóteses previstas nos itens 18.1 e 18.1.5 acima deverá a LOCATÁRIA comunicar a sua escolha à LOCADORA, até a DATA DE ENTREGA EFETIVA.

Cláusula 19 Sinistro

19.1 Se, durante o prazo da locação, um incêndio ou outro evento danificar ou destruir a EDIFICAÇÃO, no todo ou em parte, desde que não derivado de vício da construção, quando aplicar-se-á o disposto na Cláusula 8 acima, as condições da EDIFICAÇÃO serão avaliadas com base em um relatório a ser solicitado pelas PARTES a qualquer uma das instituições especializadas na análise de construções do porte da EDIFICAÇÃO listadas no item 8.2.1 acima, cujo custo será dividido pelas PARTES, prevalecendo as seguintes disposições:

(i) se o relatório determinar que a reconstrução da EDIFICAÇÃO, no todo ou em parte, levará mais do que 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, o presente CONTRATO poderá ser rescindido por qualquer das PARTES, sem quaisquer ônus, não sendo devidos Aluguéis e encargos locatícios desde a data do sinistro, observado o disposto no item 18.1.5 acima com relação à LOCATÁRIA, na hipótese de a LOCATÁRIA não ter provido pela contratação do SEGURO. Se as PARTES, em comum acordo, optarem por não rescindir o presente CONTRATO, caberá à LOCADORA reconstruir a EDIFICAÇÃO;

(ii) se o relatório determinar que a reconstrução da EDIFICAÇÃO, no todo ou em parte, levará até 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, caberá à LOCADORA reconstruir a EDIFICAÇÃO.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

19.1.1 Na hipótese do disposto nos subitens (i) e (ii) do item 19.1, a LOCADORA especificará o prazo para as obras de reconstrução em estrita conformidade com o relatório emitido pela instituição especializada na análise de construções do porte da EDIFICAÇÃO contratada de comum acordo pelas PARTES.

19.1.2 No caso do subitem (i) do item 19.1, se as PARTES optarem por não rescindir o

presente CONTRATO, bem como no caso do subitem (ii) do mesmo item 19.1, não será devido o pagamento do Aluguel e encargos locatícios referentes ao total do EMPREENDIMENTO ou à parte que não puder ser ocupada ou operada em virtude do sinistro, conforme determinado e especificado pelo relatório mencionado no item 19.1, durante o período compreendido entre a data do sinistro e a conclusão da reforma, observada a obrigação da LOCATÁRIA prevista no item 18.1.5 acima na hipótese de a LOCATÁRIA não ter contratado SEGURO. Fica desde já certo e ajustado que a LOCATÁRIA, na hipótese do disposto neste item, não pagará o Aluguel e encargos locatícios com relação à porção do EMPREENDIMENTO que não puder ser operada ou ocupada, sendo que o relatório a ser produzido pela empresa contratada deverá especificar a proporção do impacto do sinistro com relação ao EMPREENDIMENTO como um todo, de modo que o Aluguel e encargos locatícios serão pagos pela LOCATÁRIA tão somente com relação à proporção definida no relatório e não sujeita aos efeitos do sinistro.

19.1.3 Esse período compreendido entre a data do sinistro e a data de conclusão da reforma não interrompe nem suspende o prazo da locação previsto no item 9.2.

19.2 Na hipótese do disposto no subitem (ii) do item 19.1 acima, caso a LOCATÁRIA manifeste intenção de rescindir o presente CONTRATO em virtude da ocorrência de sinistro, pagará à LOCADORA o montante correspondente à diferença entre: (i) o saldo dos Aluguéis até o final do prazo do CONTRATO e encargos relativos ao período efetivamente ocupado pela LOCATÁRIA ; e (ii) o valor da indenização paga pelo SEGURO, na hipótese de sua contratação pela LOCATÁRIA sendo que na hipótese de a LOCATÁRIA não ter contratado o SEGURO, aplicar-se-á o disposto no item 18.1.5 acima.

19.3 A LOCATÁRIA poderá rescindir este CONTRATO de pleno direito em caso de sinistro total ou parcial conforme as condições descritas no item 19.2 e subitem (i) do item 19.1, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte, desde que o sinistro não tenha decorrido de ação ou omissão que lhe seja imputável, observada sempre a obrigação da LOCATÁRIA contida no item 18.1.5 acima, na hipótese de a LOCATÁRIA não ter contratado o SEGURO.

19.4 Tendo ocorrido sinistro total e na hipótese de a LOCATÁRIA ter contratado o SEGURO, mas a Seguradora não venha a pagar a indenização à LOCADORA, sob fundamento de que a ocupação da EDIFICAÇÃO estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice ou, ainda, da não-observância pela LOCATÁRIA das posturas municipais, estaduais e/ou federais que tenham repercussão direta na EDIFICAÇÃO, a LOCATÁRIA deverá reembolsar os valores necessários à reposição da EDIFICAÇÃO, no todo ou em parte, limitados no previsto no item 18.1.1, à LOCADORA ressalvado o direito de regresso da LOCATÁRIA contra a Seguradora.

19.5 O não pagamento dos valores do Aluguel e encargos locatícios do equivalente em área locável prejudicada em virtude desse sinistro não implica na obrigação de desocupação das respectivas áreas pela LOCATÁRIA

Cláusula 20. Desapropriação

20.1 No caso de desapropriação total do EMPREENDIMENTO, o presente CONTRATO será resolvido de pleno direito, ficando desoneradas e desobrigadas as PARTES de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, ressalvado à LOCATÁRIA a faculdade de haver do órgão expropriante, independentemente da LOCADORA, a indenização a que porventura tiver direito.

20.2 Se parcial a desapropriação, ficará facultado à LOCATÁRIA o direito de optar entre a continuidade deste CONTRATO ou a sua resolução pura e simples, sem que possa lhe ser imputado qualquer ônus ou responsabilidade. Se houver opção pelo prosseguimento, haverá abatimento dos Aluguéis na mesma proporção percentual da redução de área inutilizada pela desapropriação.

Cláusula 21. Vistorias e Devolução do EMPREENDIMENTO

21.1 A LOCATÁRIA autoriza a LOCADORA, por si ou por quem esta indicar, a qualquer tempo, a vistoriar o EMPREENDIMENTO, ficando, desde já, avençado que a LOCADORA somente vistoriará o EMPREENDIMENTO em dia e horário combinados com antecedência de, no mínimo, 3 (três) dias úteis.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

21.2 A LOCATÁRIA efetuará, às suas expensas, os reparos dos danos que porventura causar ao EMPREENDIMENTO no decorrer deste CONTRATO.

21.3 Antes de 180 (cento e oitenta) dias corridos do término do CONTRATO ou desocupação do EMPREENDIMENTO, as PARTES procederão em conjunto à sua vistoria, na qual serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do EMPREENDIMENTO para, após efetuadas as reparações cabíveis, proceder-se à devolução e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais.

21.4 Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as PARTES estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA até efetiva devolução do EMPREENDIMENTO. Durante o prazo necessário à execução de tais reparos, continuará sendo devido, de forma proporcional, o Aluguel.

Cláusula 22. Rescisão

22.1 O presente CONTRATO reputar-se-á terminado ao final do prazo aqui estipulado para a sua vigência, observadas as hipóteses de rescisão antecipada previstas, no subitem (iii) do item 7.5, no subitem (i) do item 8.2, subitem (i) do item 19.1 e nos itens 19.3, 20.1, 20.2, 22.2, 22.3 e 22.5, e as hipóteses do direito de prorrogação.

22.2 A LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, rescindir unilateralmente este CONTRATO, a qualquer tempo, ficando, neste caso, sujeita ao pagamento da indenização prevista no item 22.2.1 abaixo, estipulada em consonância com o disposto no Parágrafo Único do Artigo 473 do Código Civil Brasileiro.

22.2.1 Na hipótese de a LOCATÁRIA rescindir unilateramente e de forma imotivada este CONTRATO, deverá indenizar a LOCADORA, a título de multa compensatória, em montante equivalente ao valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (calculado em fração de mês) para o término do prazo do CONTRATO, pelo valor do Aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui prevista, *pro-rata-die* (a IDENIZAÇÃO).

22.2.1.1 Não se computa para fins de cálculo da INDENIZAÇÃO, a carência prevista no item 10.4 acima e o eventual período adicional de prazo locatício com carência de Aluguel decorrente de conversão de multas, penalidades e/ou indenizações, na forma do disposto nos itens 13.3 e 17.1.2 acima, cujos montantes poderão ser cobrados pela LOCATÁRIA da LOCADORA por meio de execução judicial, não admitida compensação com a INDENIZAÇÃO.

22.2.2 A INDENIZAÇÃO devida na hipótese no item 22.2.1 acima poderá ser paga pela LOCATÁRIA à LOCADORA em parcelas no mesmo prazo e condições previstos para o pagamento do Aluguel, reajustando-se os valores na data de pagamento de cada uma das parcelas da INDENIZAÇÃO na forma prevista neste CONTRATO para o reajuste do Aluguel.

22.3 Este CONTRATO somente poderá ser rescindido pela LOCADORA em função de inadimplemento contratual da LOCATÁRIA para a qual não exista penalidade específica de caráter compensatório prevista neste CONTRATO.

22.3.1 Observado o disposto no item 22.3 acima, a LOCADORA somente poderá rescindir este CONTRATO em função de inadimplemento contratual, caso a LOCATÁRIA não inicie as providências para sua solução em 30 (trinta) dias corridos contados da notificação que receber nesse sentido da LOCADORA, e conclua a solução em prazo razoável em vista da natureza do inadimplemento, nunca superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos contados da notificação que receber da LOCADORA.

22.3.2 Na ocorrência do disposto nos itens 22.3 e 22.3.1 acima, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, a título de perdas e danos pré-fixadas, a INDENIZAÇÃO acrescida da multa prevista no item 23.1.1, observado, quanto à aplicação da multa, o procedimento previsto nos itens 23.2, 23.3 e 23.4 abaixo.

22.3.3 Na hipótese do disposto no item 22.3 acima, a INDENIZAÇÃO poderá ser paga na forma do disposto no item 22.2.2 acima, sendo que a multa prevista no item 23.1.1 deverá ser paga em sua totalidade, em uma única parcela, em 30 (trinta) dias corridos contados do término

do prazo de 30 (trinta.) dias corridos previsto no item 22.3.1, quando a LOCATÁRIA deverá desocupar o EMPREENDIMENTO.

22.4 Na hipótese de rescisão unilateral e de forma imotivada deste CONTRATO pela LOCATÁRIA, bem como na hipótese de resçisão pela LOCADORA em função de inadimplemento contratual da LOCATÁRIA para a qual não exista penalidade específica de caráter compensatório prevista neste CONTRATO, caso a LOCADORA venha a locar o EMPREENDIMENTO, total ou parcialmente, para terceiros, durante o período de pagamento da INDENIZAÇÃO, o eventual valor recebido pela LOCADORA a título de aluguel de parte ou da totalidade do EMPREENDIMENTO de tais terceiros será deduzido do montante mensal devido de INDENIZAÇÃO pela LOCATÁRIA.

22.5 A LOCATÁRIA poderá rescindir o presente CONTRATO na hipótese de fato ou evento de terceiro que possa vir a impedir a posse mansa e pacífica do EMPREENDIMENTO para os fins previstos neste CONTRATO, exemplificativamente, nos seguintes casos:

(a) cessão, total ou parcial, do objeto deste CONTRATO sem a prévia e expressa anuência da LOCATÁRIA excluída a contratação de construtora para execução das obras da EDIFICAÇÃO, bem como a associação, fusão, cisão ou incorporação da LOCADORA;.

(b) decretação de falência da LOCADORA;

(c) dissolução, alteração social ou modificação da finalidade ou da estrutura da LOCADORA que, comprovadamente, afete o cumprimento do CONTRATO;

(d) homologação de plano de recuperação extrajudicial ou deferimento de recuperação judicial da LOCADORA, sem que a LOCADORA preste garantias suficientes para o cumprimento de suas obrigações previstas neste CONTRATO, especialmente a provisão da construção da EDIFICAÇÃO;

(e) ocorrência de fato de terceiro ou caso fortuito/força maior que inviabilize a efetiva ocupação do EMPREENDIMENTO, observado o disposto na Cláusula 19 deste CONTRATO; e

(f) infração contratual pela LOCADORA que traga grave prejuízo à LOCATÁRIA a ponto de inviabilizar a execução deste CONTRATO.

22.5.1 Na hipótese de rescisão fundada no subitem (f) do item 22.5 acima, será devida multa, no valor equivalente a 3 (três) anos de Aluguel do EMPREENDIMENTO, pelo locador à LOCATÁRIA

22.5.2 Este CONTRATO somente poderá ser rescindido pela LOCATÁRIA em função do disposto no item 22.5 acima, caso locador não tome providências para solução do fato em 30. (trinta) dias corridos contados da notificação que receber nesse sentido da LOCATÁRIA e não conclua tal solução em prazo razoável, nunca superior a 180 (cento e oitenta) dias corridos da notificação da LOCATÁRIA

Cláusula 23. Multa

23.1 Se uma penalidade específica não for prevista neste CONTRATO, sem prejuízo das hipóteses de rescisão listadas no item 22.5 acima, a parte inocente poderá aplicar as seguintes multas:

23.1.1 No caso de descumprimento de obrigação contratual que não poderá mais ser cumprida de forma útil à parte inocente, mas que não inviabilize a execução deste CONTRATO, caberá multa de até 20% (vinte por cento) do Aluguel anual 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.

23.1.2 No caso de descumprimento de obrigação contratual no tempo, lugar e forma convencionados, mas que ainda possa ser cumprida com proveito para a parte inocente, caberá

GERÊNCIA JURÍDICA BR

multa moratória de até 1 (hum) dia de Aluguel 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.

23.2 A multa prevista no item 23.1.2 acima somente será aplicável desde que a parte infratora tenha sido devidamente notificada por escrito e não tenha iniciado procedimentos para sanar o eventual problema em até 30 (trinta) dias corridos, contados da referida notificação e o problema não tenha sido sanado, de forma injustificada, em até 180 (cento e oitenta) dias corridos da referida notificação.

23.3 Caso o problema não tenha sido sanado no prazo pactuado, ou em até 180 (cento e oitenta) dias corridos, nos termos do item 23.2 acima, em consonância com as hipóteses contratuais, a parte infratora será notificada da multa, por escrito, podendo, a seu critério, apresentar defesa, no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis da notificação.

23.4 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.

23.4.1 A decisão quanto à aplicação ou não da multa deverá ser justificada, sendo comunicada à parte infratora.

23.4.2 As PARTES concordam que, embora a multa somente seja considerada perfeita após a adoção dos procedimentos previstos nesta Cláusula 23, a incidência da multa ocorre com o inadimplemento contratual a partir do dia seguinte ao término do prazo previsto no item 23.2 acima para cessar a(s) irregularidade(s).

Cláusula 24. Cessão de Direitos e Sublocação

24.1 A LOCATÁRIA não poderá ceder, total ou parcialmente, os direitos e obrigações deste CONTRATO a terceiros, sem o consentimento prévio e por escrito da LOCADORA

24.2 A LOCATÁRIA poderá sublocar, total ou parcialmente, o EMPREENDIMENTO a terceiros, sem necessidade de consentimento, mediante comunicação prévia à LOCADORA, hipótese na qual a LOCATÁRIA continuará integralmente responsável por todas as obrigações que lhe são imputadas pelo presente CONTRATO durante o seu prazo de vigência.

Cláusula 25. Securitização

25.1 A LOCATÁRIA tem conhecimento e aceita que a LOCADORA, ao seu exclusivo critério, poderá obter no mercado financeiro e de capitais recursos para adquirir a Superfície e prover o desenvolvimento e implementação do EMPREENDIMENTO, mediante uma operação de securitização dos recebíveis derivados deste CONTRATO com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ou ainda cessão dos recebíveis deste CONTRATO para instituições financeiras, fundos de direitos creditórios ou companhias securitizadoras (os CESSIONÁRIOS).

25.2 Caso a LOCADORA opte pela securitização dos créditos imobiliários derivados deste CONTRATO na forma do disposto no item 25.1 acima, a LOCATÁRIA desde já anui e consente com a cessão dos recebíveis imobiliários deste CONTRATO (a CESSÃO DE CRÉDITOS) para os CESSIONÁRIOS, observado o dever da LOCADORA de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

25.3 A LOCATÁRIA também declara ter plena ciência e manifesta sua concordância que:

(a) nos procedimentos de emissão dos títulos mobiliários serão fornecidas informações e documentos referentes à presente contratação;

(b) na emissão de tais títulos serão dados como firmes e certos todos os créditos e direitos, nos termos deste CONTRATO;

(c) as operações poderão envolver a formalização de instrumentos perante

GERÊNCIA JURÍDICA BRR

as instituições financeiras, órgãos reguladores de mercado, agentes fiduciários e adquirentes dos títulos e créditos, referentes à cessão ou alienação fiduciária dos créditos e direitos oriundos das obrigações assumidas no presente CONTRATO pela LOCATÁRIA;

(d) poderão ser citados e referidos expressamente o nome da LOCATÁRIA, em todos os instrumentos, documentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação, da securitização ou cessão dos créditos e direitos deste CONTRATO, tais como, exemplificativamente, termo de securitização, prospecto de lançamento dos títulos mobiliários, formulários e solicitações à CVM, propaganda e divulgação do lançamento pela instituição financeira, publicação da qualificação financeira da operação (rating) e outros diretamente relacionados à securitização ou cessão dos créditos e direitos oriundos deste CONTRATO.

25.4 As PARTES concordam e reconhecem que:

(i) na hipótese desta Cláusula 25, a LOCATÁRIA não se responsabiliza por quaisquer despesas, seja a que título for;

(ii) o relacionamento comercial oriundo deste CONTRATO não será modificado em razão da Cessão de Crédito;

(iii) a CESSÃO DE CRÉDITO será efetivada desde que a LOCADORA esteja adimplente com as obrigações estabelecidas neste CONTRATO, devidas até o momento da CESSÃO DE CRÉDITO;

(iv) a LOCATÁRIA poderá opor aos CESSIONÁRIOS dos créditos todas as exceções que, em virtude deste CONTRATO possua contra a LOCADORA, hipótese na qual os eventuais CESSIONÁRIOS não poderão reclamar da LOCATÁRIA pelo não recebimento dos créditos relativos a este CONTRATO; e

(v) a autorização da CESSÃO DE CRÉDITO não gerará aos CESSIONÁRIOS qualquer direito sobre o objeto deste CONTRATO.

Cláusula 26. Averbações e Registro

26.1 A LOCADORA deverá prover, em até 60 (sessenta) dias úteis da Data de Entrega, (i) pelo requerimento da emissão da competente Certidão Negativa de Débitos (CND) do INSS referente à construção da EDIFICAÇÃO, devendo tomar e/ou apresentar tempestivamente todos e quaisquer documentos eventualmente solicitados para a emissão da competente CND do INSS e (ii) pela inclusão da área construída do EMPREENDIMENTO no cadastro de contribuinte do Terreno perante a Prefeitura do Município do Rio de Janeiro para que a autoridade competente possa proceder ao lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial.

26.2 Em até 60 (sessenta) dias úteis da emissão da competente CND do INSS referida no item 26.1 acima, a LOCADORA deverá prover pelo requerimento da averbação da EDIFICAÇÃO no competente Oficial de Registro de Imóveis, devendo tomar e/ou apresentar tempestivamente todos e quaisquer documentos eventualmente solicitados para a efetiva averbação da área construída da EDIFICAÇÃO no competente Oficial de Registro de Imóveis.

26.3 Em até 60 (sessenta) dias úteis da efetiva averbação da área construída da EDIFICAÇÃO no competente Oficial de Registro de Imóveis, a LOCADORA fica obrigada a prenotar para registro o presente CONTRATO junto ao competente Cartório de Registro de Imóveis, para fins do disposto no artigo 8º da Lei 8.245/91, devendo tomar e/ou apresentar tempestivamente todos e quaisquer documentos eventualmente solicitados para o efetivo registro deste CONTRATO no competente Oficial de Registro de Imóveis.

26.3.1 Não obstante o disposto no item 26.3 acima, quaisquer das PARTES fica desde já autorizada e facultada a requerer o registro deste CONTRATO junto ao competente Oficial de Registro de Imóveis, registro este que poderá ser expressamente requerido sobre o terreno descrito e caracterizado no item 3.1 deste CONTRATO.

GERÊNCIA JURÍDICA

26.3.2 Na hipótese de o competente Oficial de Registro de Imóveis formular exigências para a efetivação do registro deste CONTRATO na respectiva matrícula do terreno descrito e caracterizado no item 3.1 deste CONTRATO, qualquer das PARTES se obriga, desde já, a cooperar para atender de forma tempestiva às exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis.

26.4 A LOCADORA arcará com todas as despesas relativas à emissão da CND do INSS, à averbação da EDIFICAÇÃO e ao registro do presente CONTRATO em Cartório de Registro de Imóveis.

26.5 Caberá à LOCADORA ao término ou rescisão deste CONTRATO, proceder, às suas expensas, o cancelamento do registro deste CONTRATO em Cartório de Registro de Imóveis.

26.6 Em até 15 (quinze) dias úteis da efetiva averbação da área construída da EDIFICAÇÃO no competente Oficial de Registro de Imóveis a LOCADORA deverá prover pelo requerimento da instituição de Condomínio Edilício do IMÓVEL na matrícula nº 39912 do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro.

Cláusula 27. Disposições Comerciais Especiais

27.1 A partes concordam que a critério exclusivo da LOCATÁRIA, a LOCADORA poderá ser contratada, durante a vigência do período locatício deste CONTRATO, para prestar serviços de gerenciamento e operação predial das áreas comuns do EMPREENDIMENTO em preço e condições a serem pactuados. Esses serviços podem incluir serviços de apoio como limpeza, recepção, manutenção predial, segurança, administração de refeitórios, manutenção de partes comuns, administração de garagem, administração da área que vier a ser locada para terceiros e outros serviços que venham a ser requeridos pela LOCATÁRIA.

27.1.1. Caso a LOCATÁRIA venha a ser contratada para administração do prédio durante todo o período de locação, fica desde já estabelecido que a LOCADORA não poderá reinvindicar da LOCATÁRIA, ao final do contrato de locação, nenhuma indenização a título de má conservação das instalações prediais.

27.2. Caso, após a aceitação do prédio pela LOCATÁRIA, esta necessite de serviços de gestão predial de transição do prédio, de caráter temporário, a ser prestado pela LOCADORA por período não superior a 12 (dpze) meses, renovável por igual período, as parte irão negociar, em momento oportuno, as condições para prestação desse serviço.

27.3. Para os fins do disposto no item 27.1, a LOCADORA se compromete a instituir regime de condomínio sobre o EMPREENDIMENTO quando da conclusão total da EDIFICAÇÃO

27.4 A LOCATÁRIA terá direito, durante a vigência do período locatício deste CONTRATO, e eventuais prorrogações decorrentes de conversão de multas, penalidades e/ou indenizações em prazo adicional de locação, de utilizar, sem qualquer ônus, fachadas, empenas e topo da EDIFICAÇÃO para qualquer tipo de sinalização, observando os limites legais e sendo a única e exclusiva responsável pela eventual aprovação dos projetos nos órgãos competentes, que deverá ocorrer às expensas exclusivas da LOCADORA.

27.5 A LOCATÁRIA terá direito a nomear o EMPREENDIMENTO, sendo de responsabilidade da LOCADORA o procedimento para a aprovação dos nomes na Prefeitura do Município do Rio de Janeiro.

Cláusula 28. Opção de Compra

28.1 A LOCADORA concede à LOCATÁRIA, a exclusivo critério desta, uma Opção de Compra do EMPREENDIMENTO (OPÇÃO DE COMPRA), em caráter irrevogável e irretratável, observado o efetivo cumprimento pela LOCATÁRIA de todos os termos e condições deste CONTRATO, em especial a Cláusula 25 deste CONTRATO.

28.1.1 As PARTES acordam que a OPÇÃO DE COMPRA, se observado o efetivo cumprimento pela LOCATÁRIA, de todos os termos e condições deste CONTRATO, fica sujeita

GERÊNCIA JURÍDICA

à adjudicação compulsória, na forma do disposto na legislação aplicável.

28.1.2 O preço da OPÇÃO DE COMPRA do EMPREENDIMENTO corresponderá a 80% (oitenta por cento) da média aritmética da avaliação do EMPREENDIMENTO à época do exercício da OPÇÃO DE COMPRA, avaliação esta efetivada por 5 (cinco) empresas de avaliação de primeira linha do mercado, com atividade na cidade do Rio de Janeiro e no país como um todo, excluindo-se para cálculo da média aritmética supra referida, os resultados da avaliação de maior valor e da avaliação de menor valor.

28.1.3 As empresas de avaliação referidas no item 28.1.2 acima serão indicadas da seguinte forma: 1 (uma) exclusivamente pela LOCATÁRIA (podendo ser ela mesma) e 4 (quatro) de comum acordo entre LOCADORA e LOCATÁRIA, sendo os respectivos honorários suportados exclusivamente pela LOCADORA

28.2 A OPÇÃO DE COMPRA somente poderá ser exercida pela LOCATÁRIA após o encerramento do prazo locatício previsto no item 9.2 acima, ainda que durante as eventuais prorrogações do prazo locatício decorrentes dos itens 9.2.7, 13.3 e 17.1.2, e observada notificação prévia da LOCATÁRIA à LOCADORA em até 180 (cento e oitenta) dias corridos prévios ao encerramento do prazo locatício em questão, devendo o pagamento do preço do EMPREENDIMENTO, aferido na forma do disposto no item 28.1.2 acima, ocorrer da data de encerramento do prazo locatício, em uma única parcela, contra a outorga pela LOCADORA à LOCATÁRIA da competente escritura pública de venda e compra do EMPREENDIMENTO.

28.2.1 Na hipótese de a LOCATÁRIA exercer a OPÇÃO DE COMPRA referida no item 28.1 acima, a conversão das multas, penalidades e/ou indenizações em período adicional de locação, acrescida das majorações previstas nos itens 13.3.1 e 13.3.2, poderá ser revertida em Crédito, conforme o valor do Aluguel à época do exercício da OPÇÃO DE COMPRA, devendo o Crédito ser descontado do preço da OPÇÃO DE COMPRA.

Cláusula 29. Vigência e Direito de Preferência

29.1 A LOCADORA aceita que a LOCATÁRIA terá direito de preferência na hipótese de a LOCADORA pretender ceder a Superfície com sua respectiva acessão consistente no EMPREENDIMENTO, durante o prazo deste CONTRATO ou ainda a LOCADORA pretender alienar o Terreno durante o prazo deste CONTRATO. Nestas hipóteses, a LOCADORA comunicará à LOCATÁRIA sua intenção.

29.2 A partir da comunicação de intenção, a LOCATÁRIA obriga-se a designar 2 (dois.) dias em cada semana, em horário diurno, para que interessados ou terceiros contratados pela LOCADORA e responsáveis pela intermediação imobiliária da alienação e/ou cessão em questão possam visitar o EMPREENDIMENTO; a designação dos dias de visita será comunicada à LOCATÁRIA com, pelo menos, 1 (hum) dia útil de antecedência.

29.3 Havendo terceiro interessado na aquisição do Terreno ou da Superfície com sua respectiva acessão consistente no EMPREENDIMENTO, a LOCADORA informará à LOCATÁRIA (i) a denominação e qualificação do terceiro interessado, (ii) o valor proposto para aquisição e (iii) as demais condições da aquisição, dando à LOCATÁRIA prazo de 30 (trinta) dias corridos para exercer seu direito de preferência, nos exatos termos e condições da proposta apresentada por terceiro.

29.4 Caso venha a ser efetivada a cessão da Superfície com sua respectiva acessão consistente no EMPREENDIMENTO, ou a transferência do Terreno, a qualquer título, a terceiros, durante a vigência deste CONTRATO, o presente CONTRATO continuará em pleno vigor, comprometendo-se a LOCADORA a fazer constar do instrumento que vier a celebrar para a cessão da Superfície com sua respectiva acessão consistente no EMPREENDIMENTO, ou transferência do Terreno, a obrigatoriedade do adquirente em respeitar este CONTRATO, inclusive transcrevendo este CONTRATO na respectiva escritura, com o propósito específico de dar publicidade ao presente CONTRATO e fazer constar a vigência de seus termos e condições, a fim de tornar obrigatório o cumprimento do presente CONTRATO, especialmente, mas não limitado ao direito da LOCATÁRIA com relação à Opção de Compra prevista na Cláusula 28 acima, que é parte essencial do equilíbrio econômico deste CONTRATO e um dos fundamentos da atipicidade deste CONTRATO.

GERÊNCIA JURÍDICA

CLÁUSULA 30 – Solução de Conflitos

30.1. Se e quando as partes, envidando seus melhores esforços e boa-fé, não forem capazes de dirimir litígio decorrente do presente CONTRATO, tal litígio será levado à apreciação do Diretor Presidente da LOCADORA e de um dos Diretores da LOCATÁRIA que respectivamente nomearão membro da alta administração com plenos poderes para dirimir o litígio, em negociação conduzida pessoalmente. Caso os membros da alta administração deixem de lograr consenso no prazo de 15 (quinze) dias (ou qualquer outro período que venham a acordar previamente), qualquer das Partes poderá recorrer a arbitragem na forma prevista na Cláusula 30.2 abaixo.

30.2. Qualquer litígio decorrente do presente CONTRATO que não tenha sido amigavelmente dirimido na forma prevista na Cláusula 30.1 acima será encaminhado e dirimido em caráter final exclusivamente por meio de Arbitragem em conformidade com as Regras da Câmara de Comércio Internacional – CCI, das quais as Partes declaram ter conhecimento, à época em vigor, por 3 (três) árbitros, sendo 1 (um) nomeado por cada uma das Partes e o 3º (terceiro) nomeado pelos 2 (dois) árbitros nomeados pelas Partes, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar de sua nomeação.

30.3. As Partes poderão recorrer ao Poder Judiciário exclusivamente nos casos abaixo determinados, sem que tal conduta seja considerada ato de renúncia à arbitragem como único meio de solução das controvérsias relacionadas ao presente instrumento: (i) para assegurar a instituição da arbitragem; (ii) para obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à constituição do Tribunal Arbitral; (iii) para a execução específica de disposições do presente CONTRATO; ou (iv) para executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, o laudo arbitral, elegendo-se para essa finalidade o foro da comarca da capital do Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro.

Cláusula 31. Disposições Finais

31.1 A veiculação pela LOCADORA de material publicitário, inclusive fotos em jornais, revistas e outros meios de comunicação constando a denominação da LOCATÁRIA deverá ser por esta previamente autorizada, sendo que a não manifestação da LOCATÁRIA em um prazo de 10 (dez) dias corridos do recebimento da notificação da LOCADORA por escrito neste sentido será considerada como aceitação tácita autorizando a veiculação do material publicitário em questão.

31.2 A tolerância por qualquer das PARTES, quanto a alguma demora, atraso ou omissão da outra parte no cumprimento das obrigações ajustadas neste CONTRATO ou a não aplicação, na ocasião oportuna, das cominações aqui constantes, não acarretará o cancelamento das respectivas penalidades, podendo ser aplicadas aquelas, a qualquer tempo, caso permaneçam as suas causas.

31.2.1 O disposto no item 31.2 prevalecerá, ainda que a tolerância ou a não aplicação das cominações ocorra repetidas vezes, consecutiva ou alternadamente.

31.2.2 A ocorrência de uma ou mais hipóteses, acima referidas, não implicará em precedente, novação ou modificação de quaisquer disposições deste CONTRATO, as quais permanecerão íntegras e em pleno vigor, como se nenhum favor houvesse ocorrido.

31.3 A LOCADORA desde já autoriza a LOCATÁRIA a instalar sua identidade corporativa na parte externa e interna do EMPREENDIMENTO.

31.4 Caso a LOCATÁRIA tenha interesse em instalar sua identidade corporativa na parte externa, deverá seguir as disposições dos entes governamentais encarregados da defesa do patrimônio histórico, cultural e urbanístico da Cidade do Rio de Janeiro. Não será cobrado pela LOCADORA da LOCATÁRIA qualquer custo ou despesa referente à instalação da identidade corporativa de que trata este item.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

31.5 No que se refere à instalação da identidade corporativa da LOCATÁRIA na parte interna, esta será realizada por empresa por ela contratada, ficando a LOCATÁRIA desde já responsável (i) pela obtenção das autorizações e alvarás que forem necessários para a instalação de sua identidade corporativa, arcando com todos os custos e despesas; e (b) por todas as conseqüências decorrentes da instalação e manutenção de sua identidade corporativa, arcando com todos os custos e despesas. Não será cobrado pela LOCADORA da LOCATÁRIA qualquer custo ou despesa referente à instalação da identidade corporativa de que trata este item.

31.6 Qualquer aviso, instrução ou outra comunicação exigidos ou permitidos nos termos deste CONTRATO serão dados por escrito através de entrega em mãos, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada, com recibo de entrega, postagem paga antecipadamente, endereçados à parte que receber os mesmos em seus respectivos domicílios conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal parte possa designar através de aviso às demais PARTES.

(a) Se para a LOCADORA

Rua Neri Pinheiro 298 – Cidade Nova

CEP 20 210 020

At.: Paulo M. Tupinambá.....

(b) Se para a LOCATÁRIA

Rua General Canabarro, 500 – 6º andar .....

CEP ..... - 20271-900

At.: .....Sr. Jose Blanco Ferreiro

31.7 Este CONTRATO obriga as PARTES e seus sucessores e cessionários a qualquer título.

31.8 As disposições deste CONTRATO somente poderão ser modificadas por escrito, mediante aditivo, apostas as assinaturas das PARTES contratuais.

31.9 As PARTES reconhecem expressamente a validade e a razoabilidade dos valores das Indenizações e Multas acordados no presente CONTRATO, em virtude da atipicidade do mesmo, em consonância com as premissas descritas nos itens 1.5 a 1.5.4.

31.10 A LOCADORA compromete-se a disponibilizar no mínimo 100 (cem) vagas de estacionamento, para serem utilizadas preferencialmente, no que diz respeito ao regime "MENSALISTA", por clientes e pela força de trabalho da LOCATÁRIA , em um local situado em um raio máximo de 150 (cento e cincoenta) metros da esquina das ruas Julio do Carmo e Correia Vasquez.

31.10.1 Esse estacionamento poderá ser operado pela própria LOCADORA, ou por outra empresa por ela selecionada, sendo que o seu custo deverá ser compatível com custos vigentes na cidade do Rio de Janeiro.devendo ser concedido desconto mínimo de 5,00% (cinco por cento) para usuários da LOCATÁRIA.

GERÊNCIA JURÍDICA BR

31.10.2 Para o regime "AVULSO" não haverá preferência, sendo respeitada a ordem de chegada dos clientes.

31.10.3 Esse estacionamento deverá estar operacional até 90 (noventa) dias após a DATA DE ENTREGA EFETIVA.

31.11 O presente CONTRATO substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as PARTES a este respeito.

31.12 Este CONTRATO será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

Cláusula 32. Foro

32.1 As PARTES empreenderão seus melhores esforços para liquidar quaisquer controvérsias, divergências ou reivindicações resultantes ou relativas a este CONTRATO, sempre com ética e boa-fé e preservação de seu espírito motivador e dos princípios listados na Clausula de "Disposições Iniciais".

32.2 Na hipótese de qualquer pendência, discórdia ou controvérsia oriundas do presente CONTRATO, as PARTES acordam que as mesmas serão resolvidas no Foro da Comarca do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou se torne.

Cláusula 33. Anexos

Estão incluídos como anexos ao presente CONTRATO:

Anexo I - ANTEPROJETO de Arquitetura;

Anexo II - Memorial Descritivo (MD), incluindo informações sobre estruturas, sistemas elétrico e hidráulico, ar condicionado e detecção e combate a incêndios, entre outros;

Anexo III - Cronograma de Obra (CRONOGRAMA);

Anexo IV - Licença de Construção Preliminar;

Anexo V - Quadro de Áreas Locáveis;

Anexo VI - Escopo Preliminar das Listas de Verificação;

Anexo VII – Classificação A+ da Colliers International

Anexo VIII - Composição do PROJETO EXECUTIVO;

Por ser a expressão de suas vontades, manifestadas de forma clara, consciente e de boa fé, as PARTES assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual forma e teor, em presença das testemunhas identificadas abaixo.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2011

LOCADORA

LOCATÁRIA

LOCATÁRIA

GERÊNCIA JURÍDICA

TESTEMUNHAS:

CPF: 012.064.702-98

CPF: 008572017-86

PRIMEIRO ADITIVO AO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO FIRMADO ENTRE A PETROBRAS DISTRIBUIDORA E A CONFIDERE OGB

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, doravante simplesmente designado CONTRATO, e na melhor forma de direito, as PARTES:

CONFIDERE OGB IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA., empresa com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, 298, inscrita no CNPJ/MF nº 10.786.204/0001-53, neste ato representada na forma do disposto em seu contrato Social, por Sr. Paulo Mancuso Tupinambá, brasileiro, casado, portador da carteira de identidade nº 097.598.58-5, espedida pelo IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 765.077.268-34, doravante simplesmente designada, LOCADORA;

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua General Canabarro, 500, 6º andar – parte, 11º - parte e 12º ao 16º andares, inscrita no CNPJ/MF nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada na forma do disposto em seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada LOCATÁRIA;

Têm justo e contratado o disposto nas cláusulas seguintes:

1

Cláusula 1. Disposições Iniciais

1.1 A LOCADORA e a LOCATÁRIA firmaram em 14/04/2011 o CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA (CLA) cujo objeto é a locação do EMPREENDIMENTO, descrito na Cláusula 3 e nos Anexos de I a VI do CLA;

1.2 Conforme previsto na Cláusula 2.1.1 do CLA, o ANTEPROJETO originalmente apresentado pela LOCADORA, descrito nos Anexos de I a IV, deveria ser substituído pelo PROJETO EXECUTIVO do prédio, o qual é descrito no Anexo VIII, apresentando um nível muito maior de detalhamento, tão logo ocorresse a prontificação deste. Com a aprovação do PROJETO EXECUTIVO, essa substituição torna-se agora possível;

1.3 Ainda dando prosseguimento a execução do CLA, conforme seu item 7.1.2., as PARTES confirmam que todas as LISTAS DE VERIFICAÇÃO foram detalhadas e enviadas à LOCATÁRIA, sendo devidamente aprovadas, dentro dos prazos estipulados;

1.4 Adicionalmente, os estudos e projetos necessários para a definição e especificação dos ADICIONAIS, também denominados ENXOVAL, mencionados na Clausula 6 do CLA, demandaram esforço técnico e prazos superiores aqueles originalmente previstos. Dessa forma, as PARTES desejam repactuar os prazos contratuais anteriormente acordados visando a sua adequação às novas condições agora vigentes;

Sendo assim, as PARTES decidem firmar o presente termo aditivo ao CLA (ADITIVO I), dando cumprimento aos termos e condições a seguir:

Cláusula 2. Objeto do Aditivo

2.1 Clausulas 5 e 7 do CLA

2.1.1 Tendo em vista o prazo dispendido para análise técnica e negociação da proposta de fornecimento de itens adicionais, as partes decidem alterar o prazo de entrega da edificação, passando os itens 5.2.1 e 7.1. do CLA a terem a seguinte redação:

> ***"Cláusula 7. Condições para Entrega Efetiva da EDIFICAÇÃO***
>
> *7.1. As OBRAS de construção da EDIFICAÇÃO serão executadas de acordo com o CRONOGRAMA que constitui o Anexo III ao presente CONTRATO, o qual prevê um prazo total de construção de 25,5 (vinte e cinco meses e meio) corridos, de forma a observar o disposto no item 5.2.1. Esse CRONOGRAMA define 05 (cinco) eventos de inspeção intermediários (EVENTOS DE INSPEÇÃO, ou EI, de EI1 a EI5)."*
>
> ***"Cláusula 5. Construção da Edificação***
>
> *5.2.1. De acordo com o prazo certo e determinado para a entrega, a DEP é: 18/05/2013."*

2.1.2 Para todos os efeitos em todas as demais Clausulas do CLA o novo prazo para entrega da EDIFICAÇÃO passa a ser de 25,5 meses (vinte e cinco meses e meio), isto é, 18 de maio de 2013

2.2 Clausula 6 do CLA

2.2.1 O item 6.2 do CLA passa a ter a seguinte redação:

> *"6.2 A LOCATARIA deverá contratar a LOCADORA para esse fim até 31 de Janeiro de 2012. Dessa forma, o Projeto Executivo dos ADICIONAIS será prontificado de forma compatível com o prazo de*

finalização do PROJETO EXECUTIVO da EDIFICAÇÃO."

2.3 A Clausula 33 do CLA

2.3.1 A Clausula 33 do CLA passa a ter a seguinte redação:

2.3.1 Ficam aprovados, pela LOCATÁRIA, os PROJETOS EXECUTIVOS de Fundações, Estrutura, Arquitetura e Complementares, que compõem o Anexo I.a deste ADITIVO I, sendo certo que os mesmos passam a fazer parte inegrante do CLA, em substituição ao ANTEPROJETO e MD, originalmente apresentados nos Anexos I e II do CLA;

2.3.2 Fica aprovado, pelas PARTES, em decorrência da repactuação de prazos negociada, o novo Cronograma de Obra apresentado no Anexo III.a deste ADITIVO I, em substituição aquele originalmente apresentado no Anexo III do CLA;

2.3.3 Fica aprovada, pelas PARTES, em decorrência do novo PROJETO EXECUTIVO aprovado, a substituição do Anexo VI, integrante do CLA, pelo Anexo VI.a - Listas de Verificação de Fundações e Contenções, Estrutura, Instalações Eletromecânicas e Vistoria Final, integrante deste TERMO ADITIVO;

2.3.4 Em virtude dessas alterações, a partir desta data, os documentos listados neste item passam a constituir a nova relação de ANEXOS ao CLA, prevalecendo seus conteúdos sobre quaisquer outros documentos anteriormente existentes. São eles:

4

Anexo I.a – PROJETOS EXECUTIVOS DE FUNDAÇÕES, ESTRUTURAS, ARQUITETURA E COMPLEMENTARES;

Anexo III.a - CRONOGRAMA DE OBRA (CRONOGRAMA) – alterado em função do novo prazo da obra;

Anexo IV - LICENÇA DE CONSTRUÇÃO PRELIMINAR (Inalterado);

Anexo V – QUADRO DE ÁREAS LOCÁVEIS (Inalterado);

Anexo VI.a - LISTAS DE VERIFICAÇÃO DE FUNDAÇÕES E CONTENÇÕES, ESTRUTURA, INSTALAÇÕES ELETROMECÂNICAS E VISTORIA FINAL.

3. Da Ratificação:

3.1 As partes declaram que o presente termo aditivo representa a livre manifestação de vontade das partes, prevalecendo sobre quaisquer tratativas, escritas ou orais, anteriormente mantidas entre as Partes, quanto ao objeto do contrato ora aditado.

3.2. As partes contratantes, expressamente, ratificam todas as cláusulas e condições do contrato ora aditado, que não foram alterados pelo presente instrumento.

5

E por estarem justas e certas as PARTES firmam o presente ADITIVO I em 02 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas:

Rio de Janeiro 31 janeiro, de 2012

Pela Petrobras Distribuidora S.A.

Pela Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda

Testemunhas:

ROBERTO LUIS SIQUEIRA FILHO

ANA BEATRIZ CARVALHO

23. Ofício de Notas-MATRIZ - Notario: GUIDO MACIEL
Av.Nilo Pecanha,26- LOJA A - RJ - Tel: 2544-7474
Reconheco por semelhanca a(s) firma(s) de :
JOSE BLANCO FERREIRO
Rio de Janeiro,07 de Fevereiro de 2012 as 11:20:46
Em Testemunho da Verdade.
GUILLIARD WANDEMBERG BRASIL-ESCREVENTE -
Usuário do sistema:LINDEBERG OLIVEIRA RIOS - 94-12081
Total: R$ 5,81

2º OFICIO DE NOTAS - TABELIAO: ADILSON WAGNER FIRMINO
Rua Demétrio Ribeiro 17 -Copacabana - RJ - Fone: (021) 2275-0646
Reconheço por SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
PAULO MANCUSO TUPINAMBA
Rio de Janeiro, 14 de Fevereiro de 2012
Em testemunho
94-46191 - FABIO DE ALMEIDA LOPES
SELOS: SJP79838

ANEXO IV

• Escritura de Emissão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE EMISSÃO DE CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO FRACIONÁRIA SEM GARANTIA REAL IMOBILIÁRIA SOB A FORMA ESCRITURAL

Pelo presente instrumento particular ("Escritura de Emissão"), firmado nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514/1997, com a redação que lhe foi dada pelo artigo 53 da Lei nº 11.076/2004, as partes:

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Emissora"); e

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 4.200, Bloco 4, Sala 514, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Instituição Custodiante").

Formalizam, neste ato, a emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural, mediante as seguintes cláusulas e condições.

CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES

1.1. Definições: Para os fins desta Escritura de Emissão, adotam-se as seguintes definições, sem prejuízo daquelas que forem estabelecidas no corpo da presente:

"CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, emitida pela Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários;
"Cedente":	BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.862.591/0001-83 ("Fundo"), representado, na forma de seu Regulamento, por seu administrador, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.,

1

	instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º andares (parte), Centro, CEP 20030-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61 ("Administrador");
"CETIP":	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
"Confidere":	Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.786.204/0001-53;
"Contrato Atípico de Locação":	O Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 14 de abril de 2011, por meio do qual a Confidere se obrigou a construir, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, o Empreendimento, para em seguida a Confidere locar à Devedora pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, a partir da data da entrega efetiva do Empreendimento a Devedora, conforme definida no Contrato Atípico de Locação ("Data Efetiva da Entrega");
"Contrato de Cessão":	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o Cedente, a Emissora, a Confidere e os Fiadores, nesta data, mediante os quais os Créditos Imobiliários foram cedidos à Emissora;
"Créditos Imobiliários Totais":	Os aluguéis mensais e sucessivos, no valor de R$ 2.593.124,00 (dois milhões quinhentos e noventa e três mil e cento e vinte e quatro reais) durante os 216 (duzentos e dezesseis) meses a contar da Data Efetiva da Entrega, atualizado monetariamente, pela variação do INCC/FGV entre março de 2011 até o mês imediatamente anterior a Data Efetiva da Entrega e, a partir daí, anualmente, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, observado o disposto na Cláusula 11

	do Contrato Atípico de Locação;
"Créditos Imobiliários":	A parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes à 97% (noventa e sete por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação;
"Devedora":	Petrobras Distribuidora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02;
"Empreendimento":	A edificação de um prédio comercial de uso exclusivo, constituído por um torre única com 10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos a ser realizada sobre os Imóveis, destinado à locação pela Confidere à Devedora, pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, na forma prevista no Contrato Atípico de Locação;
"Fiador 1":	Synthesis Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.195.421/0001-39;
"Fiador 2":	Paulo Mancuso Tupinambá, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 097.598.58-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 765.077.268-34, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Itauna, nº 102, Jardim Botânico, CEP 22460-140;
"Fiador 3":	Mario Cezar Fernandes Alves, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 042487.61-1 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 635.004.857-15, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020;
"Fiadores":	O Fiador 1, o Fiador 2 e o Fiador 3 quando mencionados em conjunto;
"Fiança":	Os Fiadores, constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, como fiadores e principais pagadores, de todas as obrigações, presentes e futuras,

	principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas nos itens 3.3, 5.1, e nas Cláusulas Sexta e Sétima do Contrato de Cessão, renunciando ao benefício de ordem, bem como aqueles previstos nos artigos 366, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil, nos termos do item 5.2 e subitens do Contrato de Cessão;
"Financiamento para Construção":	O *Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*, celebrado em 25 de julho de 2011, entre a Confidere e o Bradesco, pelo qual a Confidere obteve um crédito de R$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais);
"Hipoteca":	A primeira, única e especial hipoteca dos Imóveis, outorgada pela Confidere em favor do Banco Bradesco S.A. ("Bradesco"), nos termos do Financiamento para Construção;
"Imóveis":	Os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 39.911 e 39.912, ambas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais estão localizados na Rua Santa Maria, designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura do Rio de Janeiro, respectivamente, sob os nºs 1958300-4 e 1958301-2 e na Secretaria de Patrimônio da União ("SPU") sob o RIP nº 6001.13740.000-5;
"INCC/FGV":	Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"IPCA/IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Obrigações Garantidas":	Todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Devedora por força do Contrato Atípico de Locação e suas posteriores alterações, o que inclui o pagamento dos Créditos Imobiliários;

"Pagamento Antecipado":	O pagamento antecipado dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, que poderá ser realizado pela Devedora nos termos do Contrato Atípico de Locação;
"Penhor":	O penhor de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Totais, outorgada pela Confidere em favor do Bradesco, nos termos do Financiamento para Construção;
"Primeiro Aditamento":	O Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 31 de janeiro de 2012, por meio do qual as partes aprovam o projeto executivo, bem como alteram o prazo de entrega do Empreendimento;
"Segunda Hipoteca":	A nova hipoteca constituída sobre os Imóveis em razão do aditamento ao Financiamento para Construção celebrado em 23 de setembro de 2011;
"Titulares da CCI":	Titulares, plenos ou fiduciários, da CCI; e
"Vencimento Antecipado":	Vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, que poderá ser ocasionado na ocorrência das hipóteses indicadas no Contrato Atípico de Locação.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO DESTA ESCRITURA DE EMISSÃO

2.1. Representação dos Créditos Imobiliários: Pelo presente instrumento, a Emissora emite a CCI fracionária, descrita no anexo I a esta Escritura de Emissão ("Anexo I"), para representar os Créditos Imobiliários.

CLÁUSULA TERCEIRA - CARACTERÍSTICAS DA CCI

3.1. Valor Nominal Total da CCI: O valor nominal total da CCI, em 15 de outubro de 2012, é de R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos).

3.2. Quantidade e Valor Nominal Unitário: Será emitida 1 (uma) CCI, com valor nominal unitário de R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), em 15 de outubro de 2012,

devidamente identificada no Anexo I desta Escritura de Emissão.

3.3. Prazos e Datas de Vencimento: Os prazos e as datas de vencimento da CCI estão especificados no Anexo I.

3.3.1. Os pagamentos aos Titulares da CCI serão realizados em até 2 (dois) dias úteis após a realização do pagamento dos Créditos Imobiliários pela Devedora, sem que haja o acréscimo de qualquer multa ou remuneração adicional por conta desse prazo, ficando desde já certo, no entanto, que o cálculo dos Créditos Imobiliários devidos será realizado até a respectiva data de vencimento de cada uma das parcelas, conforme definido no Contrato Atípico de Locação e no Primeiro Aditamento.

3.4. Condições da Emissão e Custódia: A CCI é fracionária, emitida sem garantia real imobiliária sob a forma escritural e a Escritura de Emissão custodiada junto à Instituição Custodiante.

3.4.1. A Instituição Custodiante será responsável pelo lançamento dos dados e informações da CCI no sistema de negociação da CETIP, considerando as informações hábeis encaminhadas pela Emissora, bem como pela guarda (custódia física) da presente Escritura de Emissão.

3.4.2. A Instituição Custodiante não será responsável pela realização dos pagamentos devidos aos Titulares da CCI, assumindo apenas a obrigação de meio de acompanhar, mediante consultas à CETIP, a titularidade da CCI ora emitida. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

3.5 Série e Número: A CCI terá a série e o número descritos no Anexo I.

3.6. Sistema de Negociação: Para fins de negociação, a CCI será registrada na CETIP, ou em qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

3.7. Vencimento Final: A CCI terá o vencimento final previsto no Anexo I, observado o

subitem 3.3.1., acima.

3.8. Local e Forma de Pagamento: Os Créditos Imobiliários deverão ser pagos pela Devedora, em favor da Emissora, na qualidade de credora e administradora dos Créditos Imobiliários, no local e forma estabelecidos no Contrato Atípico de Locação, no Primeiro Aditamento e no Contrato de Cessão. A cobrança das prestações será realizada pela Emissora ou empresa por ela contratada para esse fim.

3.8.1. A Emissora ficará responsável pela transferência aos Titulares da CCI, dos valores pagos pela Devedora ou recebidos pela Emissora, em decorrência da execução das garantias dos Créditos Imobiliários, nos termos previstos nesta Escritura de Emissão.

3.9. Encargos Moratórios: Os encargos moratórios dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI são aqueles discriminados no Contrato Atípico de Locação e no Primeiro Aditamento, conforme descritos no Anexo I.

3.10. Remuneração e Atualização Monetária: A remuneração dos Créditos Imobiliários e, por consequência, da CCI será calculada e cobrada de acordo com os índices, taxas e critérios convencionados no Contrato Atípico de Locação e no Primeiro Aditamento, conforme descritos no Anexo I, e só incidirão a partir de 15 de outubro de 2012, levando-se em consideração as datas de pagamento da CCI.

3.11. Multas e Penalidades: As multas e penalidades dos Créditos Imobiliários são aquelas discriminadas no Contrato Atípico de Locação e no Primeiro Aditamento.

3.12. Imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários: Os imóveis vinculados aos Créditos Imobiliários são os Imóveis, definidos no item 1.1 acima.

3.13. Documentos Comprobatórios: A Instituição Custodiante será responsável pela custódia de 1 (uma) via original desta Escritura de Emissão.

3.13.1. A Emissora, na qualidade de credora e administradora dos Créditos Imobiliários, manterá 1 (uma) via original do Contrato Atípico de Locação e desta Escritura de Emissão, permanecendo responsável, como fiel depositária, pela guarda dos referidos documentos, função esta aceita mediante a assinatura do presente

instrumento.

3.14. Registro: A Emissora, na qualidade de credora e administradora dos Créditos Imobiliários, poderá realizar o registro da presente Escritura de Emissão nos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos das cidades das sedes das Partes.

3.15. Amortização Extraordinária: Poderá haver amortização extraordinária da CCI nas hipóteses de Vencimento Antecipado e de Pagamento Antecipado dos Créditos Imobiliários pela Devedora.

3.15.1. A amortização extraordinária de que trata o item 3.15, acima, será previamente comunicada aos Titulares da CCI e à Instituição Custodiante.

CLÁUSULA QUARTA - NEGOCIAÇÃO DA CCI

4.1. Formalização: Quando da negociação da CCI, a Emissora cederá aos Titulares da CCI, e estes adquirirão da Emissora os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, formalizando-se tal cessão, obrigatoriamente, por meio do sistema de negociação da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

4.1.1. Toda e qualquer transferência da CCI deverá, necessariamente, sob pena de nulidade do negócio, ser efetuada através do sistema de negociação da CETIP, ou de qualquer outra câmara que mantenha sistemas de registro e liquidação financeira de títulos privados, seja autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil e venha a ser contratada para a negociação da CCI.

4.1.2. Sempre que houver troca de titularidade da CCI, os antigos titulares deverão comunicar à Instituição Custodiante e à Emissora a negociação realizada, informando, inclusive, os dados cadastrais dos novos Titulares da CCI.

4.1.2.1. Para comunicação à Instituição Custodiante e à Emissora a que se refere o subitem 4.1.2., acima, deve-se enviar correspondência aos endereços previstos no preâmbulo desta Escritura de Emissão.

4.1.2.2. A cessão da CCI e dos Créditos Imobiliários por ela representados, importa automática transmissão, aos Titulares da CCI, das garantias, ficando os Titulares da CCI, assim, sub-rogados em todos os direitos representados pela CCI.

4.1.3. O não cumprimento do disposto neste item 4.1 e seus subitens, acima, poderá ensejar atrasos nos pagamentos devidos pela CCI, atrasos estes que, de forma alguma, poderão ser considerados culpa dos signatários infra, não tendo qualquer efeito para a caracterização de mora.

4.1.4. A identificação dos Titulares da CCI será realizada pela Instituição Custodiante mediante solicitação por escrito da Emissora. Qualquer imprecisão na informação ora mencionada em virtude de atrasos na disponibilização da informação pela câmara de liquidação e custódia onde a CCI estiver depositada não gera nenhum ônus ou responsabilidade adicional para a Instituição Custodiante.

4.2. Abrangência: A transferência da CCI abrange os Créditos Imobiliários, suas garantias e todos os seus direitos e acessórios assegurados à Emissora, na forma do Contrato Atípico de Locação e desta Escritura de Emissão, ficando os Titulares da CCI, assim, sub-rogados em todos os direitos e acessórios representados pela CCI.

4.3. Entrega dos Documentos Comprobatórios: Não obstante as responsabilidades assumidas pela Emissora nesta Escritura de Emissão, a Instituição Custodiante, no exercício de suas funções, conforme estabelecido pela Lei nº 10.931/2004 e regulamentos da câmara de custódia e liquidação financeira onde for registrada a CCI, poderá solicitar a entrega da documentação sob a guarda da Emissora, que desde já se obriga a fornecer tal documentação em até 10 (dez) dias úteis contados do recebimento da mencionada solicitação.

4.4. Custos e Despesas: Todas as despesas referentes à emissão da CCI, tais como registro e uso na CETIP, taxa de custódia e honorários da Instituição Custodiante, serão de responsabilidade do Cedente, sendo certo que todas as demais despesas referentes aos Créditos Imobiliários, tais como cobrança, realização, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários, serão de responsabilidade dos Titulares da CCI, ficando a Emissora, na qualidade de administradora dos Créditos Imobiliários, expressa e terminantemente proibida de deduzir estas despesas da arrecadação dos Créditos Imobiliários.

4.4.1. Além das despesas mencionadas acima, são despesas de responsabilidade dos Titulares da CCI a contratação de especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais incorridas para resguardar os interesses dos Titulares da CCI, que sejam eventualmente realizadas pela Emissora, despesas estas que deverão ser previamente aprovadas, sempre que possível, e pagas pelos Titulares da CCI.

4.4.2. São despesas dos Titulares da CCI, conforme aplicável, os eventuais tributos que, a partir desta data, 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 as CCI e/ou sobre os Créditos Imobiliários.

4.4.3. O Cedente será ainda responsável pelo pagamento de todas as despesas incorridas e a incorrer com relação (a) a despesas de locomoção para obtenção das assinaturas dos representantes legais das partes nesta Escritura de Emissão; (b) à vinculação dos Créditos Imobiliários à CCI; (c) ao registro da CCI na CETIP e à transferência da CCI da Emissora para os Titulares da CCI; e (d) despesas de custódia da CCI, despesas relacionadas à cobrança, administração e liquidação dos Créditos Imobiliários.

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

(i) Implantação e Registro: Será devida parcela única de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), a ser paga até o 5º (quinto) dia útil após a data de liquidação dos CRI; e

(ii) pela custódia da CCI no sistema CETIP, o montante de R$ 2.000,00 (dois mil reais), em parcelas anuais, a serem pagas na data de assinatura da presente Escritura de Emissão, e as demais parcelas no mesmo dia dos anos subsequentes.

4.4.4.1. As parcelas citadas, serão reajustadas anualmente pela variação acumulada do IGP-M, 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.

4.4.4.2. Os valores mencionados no item 4.4.4 acima, serão acrescidos dos seguintes impostos: 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.

4.4.4.3. Em caso de mora no pagamento de qualquer quantia devida, os débitos em atraso ficarão sujeitos estará 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*.

4.5. Declarações: A Emissora se responsabiliza perante os Titulares da CCI, civil e criminalmente, pelo valor, legalidade, legitimidade, existência, exigibilidade, validade, ausência de vícios, correta formalização, suficiência de informações e veracidade dos Créditos Imobiliários, representados pela CCI, declarando que estes encontram-se perfeitamente constituídos e na estrita e fiel forma e substância em que foram descritos pela Emissora no Anexo I. Na conformidade dos elementos a Emissora declara expressamente, conforme lhes seja aplicável, em cada caso, que:

(a) exceto pela Hipoteca, a Segunda Hipoteca e o Penhor, os Créditos Imobiliários e os documentos que os representam não estão sujeitos a qualquer ônus, não tendo sido objeto de ação, penhora, arresto, penhor, sequestro, caução ou qualquer outra espécie de constrição;

(b) não há qualquer direito ou ação contra a Emissora ou qualquer acordo firmado que tenha dado ou possa dar lugar a qualquer arguição de compensação ou outra forma de extinção, redução e/ou mudança de condição de pagamento com relação aos Créditos Imobiliários;

(c) não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza relativamente ao Empreendimento que afetem ou possam vir a afetar o Empreendimento, os Imóveis, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente negócio; e

(d) a presente emissão é formalizada rigorosamente de acordo com os princípios e critérios definidos pela Lei nº 10.931/2004 e demais normas em vigor aplicáveis às obrigações decorrentes da presente Escritura de Emissão.

CLÁUSULA QUINTA - MANDATO PARA EXECUÇÃO

5.1. Mandato para Execução: Os Titulares da CCI constituirão a Emissora, atuando na qualidade de administradora dos Créditos Imobiliários, como sua procuradora, para execução, judicial ou extrajudicial, das garantias dos Créditos Imobiliários, podendo a Emissora, inclusive, constituir procuradores com a cláusula "*ad judicia*". O mandato em favor da Emissora, quando outorgado pelos Titulares da CCI, será em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil.

5.1.1. A outorga do mandato previsto nesta cláusula será realizada pelos Titulares da CCI, mediante adesão aos termos e condições ora estipulados, por meio da assinatura de instrumento próprio.

5.1.2. Na hipótese de execução das garantias dos Créditos Imobiliários, respeitados os dispositivos contidos na cláusula sétima da presente Escritura de Emissão, o resultado proveniente destes procedimentos deverá ser dividido, pela Emissora, proporcionalmente entre todos os Titulares da CCI, não havendo qualquer espécie de subordinação ou preferência entre eles.

CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

6.1. Novação: Eventual tolerância, concessão ou liberalidade da Emissora ou dos Titulares da CCI, no exercício de qualquer direito que lhes for conferido, não importará alteração contratual ou novação, tampouco os impedirá de exercer, a qualquer momento, todos os direitos que lhes são assegurados na presente Escritura de Emissão ou na lei.

6.2. Nulidade, Invalidade ou Ineficácia: A nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer

disposição contida nesta Escritura de Emissão não prejudicará a validade ou eficácia das demais, que serão integralmente cumpridas, obrigando-se a Emissora a envidar os seus melhores esforços para, validamente, obter os mesmos efeitos da avença que tiver sido nulificada/anulada, invalidada ou declarada ineficaz.

6.3. Caráter Irrevogável e Irretratável: A presente Escritura de Emissão é firmada em caráter irrevogável e irretratável, obrigando a Emissora e seus sucessores a qualquer título ao seu integral cumprimento.

6.4. Título Executivo: Para fins de execução dos Créditos Imobiliários, cada CCI, nos termos dos artigos 585, inciso II, do Código de Processo Civil e 20 da Lei nº 10.931/2004, é considerada como título executivo extrajudicial, exigível pelo valor apurado de acordo com as cláusulas e condições pactuadas no Contrato Atípico de Locação e nesta Escritura de Emissão, ressalvadas as hipóteses em que a lei determine procedimento especial, judicial ou extrajudicial, para a satisfação dos Créditos Imobiliários.

6.5. Veracidade da Documentação: A Instituição Custodiante não será obrigada a efetuar nenhuma verificação de veracidade nas deliberações societárias e em atos da administração da Emissora ou ainda em qualquer documento ou registro que considere autêntico e que lhe tenha sido encaminhado pela Emissora ou por terceiros a seu pedido, para se basear nas suas decisões. Não será, ainda, obrigação da Instituição Custodiante a verificação da regular constituição e formalização do crédito, nem, tampouco, qualquer responsabilidade pela sua adimplência.

CLÁUSULA SÉTIMA - ARBITRAGEM

7.1. Compromisso Arbitral: Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas nesta Escritura de Emissão serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem de Comércio Brasil - Canadá ("CA-CCBC"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

7.1.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

7.1.2. Caso as regras procedimentais da CA-CCBC sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/1996.

7.1.3. O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Emissora, o outro pela Instituição Custodiante, e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

7.1.4. Na hipótese de os árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela câmara eleita, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.

7.1.5. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) 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, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

7.1.6. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

7.2. Foro Restrito: Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas na cláusula 7.1.5 acima, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

As partes firmam a presente Escritura de Emissão em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silva
Cargo: RG: 32938883 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

Nome: Cassiano Gomes Jardim
Cargo: RG: 33023022 (SSP/SP)
CPF: 355.018.318-64

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Nome:
Cargo:

Testemunhas:

Nome: Fábio Barbosa de Fonseca
RG nº: 20.060.176-8
CPF/MF nº: 143.352.167-93

Nome: ELISANGELA DA SILVA CRUZ
RG nº: 20.381.524-6
CPF/MF nº: 108.827.687-35

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária Sem Garantia Real Imobiliária Sob a Forma Escritural, formalizada em 29 de outubro de 2012, entre a RB Capital Companhia de Securitização e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários)

15

ANEXO I - CCI

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, SP, 15/10/2012

SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1.EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: RB Capital Companhia de Securitização							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01448-000

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							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Petrobras Distribuidora S.A.							
CNPJ/MF: 34.274.233/0001-02							
ENDEREÇO: Rua General Canabarro, nº 500, TER. 6/11 PTE 12ª 16							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20271-202

4.TÍTULO
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 14 de abril de 2011 ("Contrato Atípico de Locação").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), em 15 de outubro de 2012.

6.IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
A edificação de um prédio comercial de uso exclusivo, constituído por um torre única com

16

10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos a ser realizada sobre os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 39.911 e 39.912, ambas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais estão localizados na Rua Santa Maria, designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura do Rio de Janeiro, respectivamente, sob os nºs 1958300-4 e 1958301-2 e na Secretaria de Patrimônio da União ("SPU") sob o RIP nº 6001.13740.000-5.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	223 (duzentos e vinte e três) meses.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Até a Data Efetiva da Entrega será em bases mensais pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE com base na Data Efetiva da Entrega.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de agosto de 2013
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de abril de 2031
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice previsto no item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, calculados, *pro rata die*, sobre os valores em atraso, desde o dia seguinte a data de vencimento do aluguel até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.

8. GARANTIAS
Fiança, constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

• Contrato de Cessão

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS E OUTRAS AVENÇAS

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular, com força de escritura pública, nos termos do artigo 38 da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e na melhor forma de direito, as partes:

BR CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.862.591/0001-83 ("Fundo"), neste ato representado, na forma de seu Regulamento, por seu administrador, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º andares (parte), Centro, CEP 20030-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administrador") (adiante designado simplesmente como "Cedente");

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, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (adiante designada simplesmente como "Cessionária"); e

II - INTERVENIENTE ANUENTE:

CONFIDERE OGB IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.786.204/0001-53, neste ato representada na forma da Cláusula Quarta da Re-Ratificação da 4ª e 5ª Alterações e Consolidações de seu Contrato Social, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro – JUCERJA sob o nº 00002342235, em 19 de junho de 2012, por seu administrador, Sr. **Paulo Mancuso Tupinambá**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 097.598.58-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 765.077.268-34, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Itauna, nº 102, Jardim Botânico, CEP 22460-140 (adiante designada simplesmente como "Confidere").

(Fundo, Cessionária e Confidere, adiante denominadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como "Parte").

III - GARANTIDORES:

SYNTHESIS EMPREENDIMENTOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020 inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.195.421/0001-39, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, por seu administrador, Sr. **Paulo Mancuso Tupinambá**, acima qualificado (adiante designada simplesmente como "Garantidor 1");

PAULO MANCUSO TUPINAMBÁ, acima qualificado (adiante designado simplesmente como "Garantidor 2"); e

MARIO CEZAR FERNANDES ALVES, brasileiro, casado sob o regime de comunhão total de bens, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 042487.61-1 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 635.004.857-15, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020 (adiante designado simplesmente como "Garantidor 3").

(Garantidor 1, Garantidor 2 e Garantidor 3 adiante designados, quando em conjunto, simplesmente como "Garantidores").

IV - CONSIDERANDO QUE:

a) a Confidere e a Petrobras Distribuidora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02 ("Devedora"), firmaram em 14 de abril de 2011, o *Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação* ("Contrato Atípico de Locação"), conforme aditado em 31 de janeiro de 2012 ("Primeiro Aditamento");

b) pelo Contrato Atípico de Locação, a Confidere se obrigou a construir, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora, um prédio comercial de uso exclusivo, constituído por um torre única com 10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos a ser realizada sobre os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 39.911 e 39.912, ambas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais se localizam na Rua Santa Maria,

designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura do Rio de Janeiro, respectivamente, sob os nºs 1958300-4 e 1958301-2 e na Secretaria de Patrimônio da União ("SPU") sob o RIP nº 6001.13740.000-5 (respectivamente "Imóveis" e "Empreendimento"), para em seguida a Confidere locar o Empreendimento à Devedora pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, a partir da data da entrega efetiva do Empreendimento a Devedora, conforme definida no Contrato Atípico de Locação ("Data Efetiva da Entrega");

c) conforme previsto no Contrato Atípico de Locação, em contraprestação à realização da obra e à locação do Empreendimento pelo prazo mencionado acima, a Devedora se comprometeu a pagar os aluguéis mensais e sucessivos, no valor de R$ 2.593.124,00 (dois milhões quinhentos e noventa e três mil e cento e vinte e quatro reais), durante os 216 (duzentos e dezesseis) meses a contar da Data Efetiva da Entrega, atualizado monetariamente, pela variação do Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("INCC/FGV") entre março de 2011 até o mês imediatamente anterior a Data Efetiva da Entrega e, a partir daí, anualmente, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), observado o disposto na Cláusula 11 do Contrato Atípico de Locação ("Créditos Imobiliários Totais");

d) para realização das obras, a Confidere celebrou, em 25 de julho de 2011, o *Instrumento Particular de Abertura de Crédito com Garantia Hipotecária e Outras Avenças*, junto ao Banco Bradesco S.A. ("Bradesco"), pelo qual obteve um crédito de R$ 155.000.000,00 (cento e cinquenta e cinco milhões de reais) ("Financiamento para Construção");

e) nos termos do Financiamento para Construção, a Confidere outorgou as seguintes garantias em favor do Bradesco: (i) a primeira, única e especial hipoteca dos Imóveis ("Hipoteca"); (ii) o penhor de 100% (cem por cento) dos Créditos Imobiliários Totais ("Penhor"); sem prejuízo de outras garantias em que a Confidere se comprometeu a constituir e outras garantias constituídas por terceiros;

f) o Financiamento para Construção foi aditado em 23 de setembro de 2011, de forma a, entre outras coisas, permitir que a Confidere constituísse nova hipoteca sobre os Imóveis ("Segunda Hipoteca"), bem como liberar do Penhor a fração de 50,71%

(cinquenta vírgula setenta e um por cento) dos Créditos Imobiliários Totais (a fração liberada do Penhor adiante denominada simplesmente como "Créditos Imobiliários Fração");

g) a Confidere cedeu os Créditos Imobiliários Fração à Nova Securitização S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.903.116/0001-42 ("Novasec"), nos termos do *Instrumento Particular de Cessão de Créditos e Outras Avenças*, celebrado em 23 de setembro de 2011 ("Contrato de Cessão Novasec");

h) ato contínuo, a Novasec vinculou os Créditos Imobiliários Fração aos Certificados de Recebíveis Imobiliários de sua 1ª emissão, 1ª série, por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, celebrado em 23 de setembro de 2011 ("CRI Novasec");

i) posteriormente, a Confidere e a Domus Companhia Hipotecária, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.372.647/0001-06 ("Domus") firmaram, em 24 de abril de 2012, o *Instrumento Particular de Contrato de Financiamento Imobiliário* ("Contrato de Financiamento"), conforme aditado em 19 de outubro de 2012;

j) pelo Contrato de Financiamento, a Domus concedeu um financiamento imobiliário à Confidere para desenvolvimento e construção do Empreendimento, bem como de outros empreendimentos imobiliários, no valor de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), a ser pago na forma, prazos e demais condições pactuados no Contrato de Financiamento ("Financiamento Imobiliário");

k) a Domus cedeu a totalidade dos créditos do Financiamento Imobiliário à RB Capital Securitizadora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.559.006/0001-91 ("RB Capital Securitizadora"), por meio do *Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças* firmado, em 24 de abril de 2012, entre a Domus, a RB Capital Securitizadora e a Confidere;

l) a RB Capital Securitizadora vinculou os créditos do Financiamento Imobiliário aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 104ª série de sua 1ª emissão, por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*, celebrado em 24 de abril de 2012 ("CRI Ponte");

m) por meio do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens*

Imóveis e Outras Avenças, celebrado nesta data, entre a Confidere, o Fundo, os Garantidores e a Cessionária, a Confidere se comprometeu a alienar o domínio útil dos Imóveis ao Fundo ("Compromisso de Venda e Compra"), transferindo por consequência ao Fundo os direitos relativos ao recebimento dos aluguéis acima mencionados;

n) o Fundo tem interesse em ceder à Cessionária e esta também tem interesse em adquirir, a parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes à 97% (noventa e sete por cento) das locações devidas, ou seja, R$ 2.515.330,28 (dois milhões, quinhentos e quinze mil, trezentos e trinta reais e vinte e oito centavos) mensais, a ser reajustado nos termos do Contrato de Atípico de Locação ("Créditos Imobiliários");

o) a Cessionária emitirá Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural ("CCI"), para representar os Créditos Imobiliários, por meio da celebração de *Instrumento Particular de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária sem Garantia Real Imobiliária sob a Forma Escritural* ("Escritura de Emissão") entre a Cessionária e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38 ("Instituição Custodiante" ou "Agente Fiduciário", conforme o caso);

p) a Cessionária vinculará a CCI aos Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI") da 69ª série de sua 1ª emissão, por meio do *Termo de Securitização de Créditos Imobiliários* ("Termo de Securitização"), sendo que os CRI serão distribuídos publicamente no mercado financeiro e de capitais pela RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 ("Coordenador Líder"), nos termos do *Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 69ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização* ("Contrato de Distribuição");

q) o presente instrumento deverá ser analisado e interpretado juntamente com os seguintes documentos: (i) o Contrato Atípico de Locação e aditamentos; e (ii) o Compromisso de Venda e Compra;

r) a fim de validar a regular vigência das obrigações aqui contidas, em 19 de outubro de 2012 a Promitente Vendedora notificou a Novasec e o Bradesco para solicitar o que se segue: (a) a expressa autorização da Novasec para que a assinatura deste Contrato de

Cessão não caracterize um Evento de Inadimplemento, conforme definido na Cláusula 6.1 do Contrato de Cessão Novasec, bem como sua renúncia ao direito de exigir a recompra compulsória dos Créditos Imobiliários Fração, e (b) a expressa renúncia do Bradesco ao direito de declarar antecipadamente vencido o Financiamento para Construção; autorizações e renúncias estas devidamente concedidas pela Novasec e pelo Bradesco mediante assinatura no campo "de acordo" indicado nas respectivas notificações; e

s) 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.

Celebram o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças ("Contrato de Cessão"), que se regerá pelas seguintes cláusulas, condições e características:

V - CLÁUSULAS E CONDIÇÕES:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DO CONTRATO DE CESSÃO

1.1. Cessão de Créditos: O presente Contrato de Cessão tem por objeto a cessão, pelo Cedente à Cessionária, em caráter irrevogável e irretratável, dos Créditos Imobiliários, com fluxo de pagamento descrito no Anexo I, incluindo-se, mas não se limitando, nos Créditos Imobiliários proporcionalmente: (i) as eventuais antecipações de aluguéis realizadas pela Devedora; (ii) os encargos moratórios; (iii) as penalidades específicas; e, (iv) a indenização estabelecida no item 22.2.1 do Contrato Atípico de Locação ("Cessão de Créditos").

1.1.1. A Cessão de Créditos é realizada a título oneroso, nos termos da Cláusula Segunda abaixo, sem qualquer coobrigação do Cedente.

1.1.2. O objeto deste Contrato de Cessão não compreende a transferência, à Cessionária, da parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes a 3% (três por cento) das locações devidas, ou seja, R$ 77.793,72 (setenta e sete mil, setecentos e noventa e três reais e setenta e dois centavos) mensais, a ser reajustado nos termos do Contrato Atípico de Locação, que permanecem de titularidade do Cedente

("Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais").

1.2. Posição Contratual: Fica, desde já, ajustado entre as 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 ou futuro, e em nenhuma hipótese, a assunção, pela Cessionária, da posição contratual do Cedente, na qualidade de futura locadora dos Imóveis.

1.3. Anuência: A Confidere e os Garantidores declaram-se cientes e concordam plenamente com todas as cláusulas, termos e condições deste Contrato de Cessão, nada tendo a opor.

1.4. Cessão Boa, Firme e Valiosa: O Cedente e a Cessionária obrigam-se mutuamente a adotar todas as medidas necessárias para fazer a Cessão de Créditos sempre boa, firme e valiosa, inclusive perante a Devedora e quaisquer terceiros.

1.5. Emissão dos CRI: A presente Cessão de Créditos se destina a viabilizar a emissão dos CRI, de modo que os Créditos Imobiliários 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, sendo certo que eventual alteração dessas características interfere no lastro dos CRI.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO VALOR DOS CRÉDITOS, DO VALOR DA CESSÃO E DA ANTECIPAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Valor do Crédito: O valor dos Créditos Imobiliários, em 15 de outubro de 2012 ("Data Base"), é de R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos).

2.2. Valor da Cessão: Pela cessão dos Créditos Imobiliários, a Cessionária pagará ao Cedente a importância de R$ 386.436.656,48(trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos) na data de 15 de outubro de 2012, ajustados até a data de pagamento deste valor, nas mesmas bases em que forem adquiridos os CRI pelos titulares dos CRI por ocasião da subscrição dos CRI ("Valor da Cessão").

2.2.1. O Valor da Cessão será pago pela Cessionária, em uma única parcela, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da data em que forem implementadas as Condições Precedentes (conforme a seguir definidas), mediante crédito na conta corrente 651648-3, agência 2856-8 do banco Bradesco S.A. ("Conta Vinculada").

2.2.1.1. Os recursos mantidos na Conta Vinculada poderão ser aplicados em ativos de liquidez, instrumentos financeiros e/ou fundos de investimento com baixo risco de crédito e liquidez diária, sendo que os rendimentos decorrentes de referidas aplicações serão revertidos ao Cedente.

2.2.2. Os recursos referentes ao Valor da Cessão deverão ser liberados da Conta Vinculada diretamente em favor da Confidere, por conta e ordem do Cedente, da seguinte forma:

a) a primeira parcela, no valor de R$ 265.453.900,54 (duzentos e sessenta e cinco milhões, quatrocentos e cinquenta e três mil, novecentos reais e cinquenta e quatro centavos), ajustado na forma prevista nos respectivos instrumentos, dentro de 01 (um) dia útil a contar do crédito do Valor da Cessão na Conta Vinculada, observada a destinação dos recursos prevista na Cláusula 2.7 abaixo;

b) a segunda parcela, no valor de R$ 10.773.436,53 (dez milhões, setecentos e setenta e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e cinquenta e três centavos), dentro de 01 (um) dia útil a contar do crédito do Valor da Cessão na Conta Vinculada, para fins de antecipação da primeira liberação de recursos prevista no Cronograma Físico-Financeiro constante do Anexo III ("Cronograma Físico-Financeiro"); e

c) o valor de R$ 64.481.565,26 (sessenta e quatro milhões, quatrocentos e oitenta e um mil, quinhentos e sessenta e cinco reais e vinte e seis centavos) remanescente e de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) para pagamento dos custos incorridos para inclusão do enxoval, conforme eventuais aditamentos ao Contrato Atípico de Locação, periodicamente mediante a evolução das obras do Empreendimento, observado o Cronograma Físico-Financeiro, no prazo de até 02 (dois) dias úteis contados da confirmação que a Cessionária receber da empresa especializada contratada para realizar vistorias nas obras do Empreendimento, às expensas

da Confidere ("Gerenciador") a respeito da evolução das obras, mediante crédito na conta corrente 720-0, agência 3391-0 do banco Bradesco S.A. ("Conta Corrente"). O Cronograma Físico-Financeiro poderá ser ajustado de comum acordo entre as Partes, sendo certo que o valor efetivamente liberado em um determinado mês e não utilizado para a evolução das obras do Empreendimento prevista para o respectivo pagamento será deduzido da parcela subsequente a ser liberada.

2.2.3. O Cedente autoriza a Cessionária a deduzir do Valor da Cessão, conforme item 2.2.1 acima, os custos relativos à gestão e estruturação da operação no valor de, aproximadamente, R$ 6.089.041,30 (seis milhões, oitenta e nove mil, quarenta e um reais e trinta centavos).

2.2.3.1 O desconto acima mencionado confere ao Cedente quitação dos custos da estruturação da operação e da administração ordinária do patrimônio separado, nos termos da Lei 9514/1997.

2.3. Condição Suspensiva: Sem prejuízo de o presente instrumento vincular as Partes desde a data de sua assinatura, a eficácia desde Contrato de Cessão, incluindo a Cessão de Créditos, está condicionada, de forma suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil, à anuência do Bradesco para a efetivação da Cessão de Créditos, em razão do Penhor que grava os Créditos Imobiliários, bem como à liquidação antecipada do CRI Novasec com a consequente liberação dos Créditos Imobiliários Fração ("Condição Suspensiva").

2.3.1. Assim que a Condição Suspensiva se verificar, a presente Cessão de Créditos passará a ser automática e plenamente eficaz, como se nenhuma Condição Suspensiva houvesse sido estipulada.

2.4. Antecipação dos Créditos Imobiliários: Em decorrência da celebração deste Contrato de Cessão, a partir da data em que a Condição Suspensiva for superada, todos e quaisquer recursos oriundos do pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, no todo ou em parte, conforme previsto no Contrato Atípico de Locação e no Primeiro Aditamento, serão devidos integralmente e pagos diretamente à Cessionária, mediante crédito na conta corrente 03000-6, agência 910 do banco Itaú Unibanco S.A. ("Conta Centralizadora").

2.5. Condições Precedentes: O pagamento do Valor da Cessão ocorrerá após o atendimento pelo Cedente ou pela Confidere, conforme o caso, das seguintes condições cumulativas ("Condições Precedentes"), podendo a Cessionária realizar a renuncia destas Condições Precedentes, à seu exclusivo critério:

a) Formalização: (i) do presente Contrato de Cessão; (ii) da Escritura de Emissão; (iii) do Termo de Securitização; (iv) do Contrato de Distribuição; e (v) dos Boletins de Subscrição dos CRI ("Boletins de Subscrição") (todos esses documentos, quando em conjunto, doravante denominados "Documentos da Operação");

b) Registro, pela Confidere, do presente Contrato de Cessão em Serviço de Registro de Títulos e Documentos, da sede de todas as Partes deste instrumento;

c) Notificação, pelo Cedente, via correios, com aviso de recebimento ("AR"), da Devedora, na forma do Anexo II ao presente instrumento, em atendimento à disposição contida no artigo 290 do Código Civil Brasileiro ou a assinatura da Devedora em 01 (uma) via original do referido documento ("Notificação da Devedora"); e

d) Emissão dos CRI, e respectiva subscrição e integralização.

2.5.1. A Confidere será responsável pelo pagamento das despesas, taxas e emolumentos devidos aos cartórios de notas, de registro de títulos e documentos decorrentes das disposições contidas neste Contrato de Cessão.

2.5.2. O não cumprimento das Condições Precedentes em até 90 (noventa) dias contados da presente data acarretará a rescisão do presente Contrato de Cessão sem ônus para as Partes, exceto pela remuneração de descontinuidade prevista na Proposta de Estruturação, Emissão e Subscrição de Certificados de Recebíveis Imobiliários, celebrada entre a Cessionária e o Garantidor 1, em 2 de abril de 2012.

2.6. Aceleração dos Créditos Imobiliários: As Partes estabelecem que, a partir desta data, em caso de (i) rescisão antecipada do Contrato Atípico de Locação, (ii) sinistro coberto pelo seguro previsto no Contrato Atípico de Locação, (iii) indenização pela Devedora em caso de não cobertura pela seguradora, na hipótese do item 18.1.5 do Contrato Atípico de Locação; os recursos decorrentes de quaisquer destes eventos serão proporcionalmente

devidos à Cessionária. Nestes casos, uma vez recebidos os recursos, a Cessionária entregará ao Cedente os valores que eventualmente devam ser aplicados: (i) na reconstrução do Empreendimento, conforme o caso, de acordo com o respectivo cronograma de reconstrução, aprovado pelas Partes; e (ii) no cumprimento pelo Cedente de suas obrigações decorrentes do Compromisso de Venda e Compra, previstas em seu Regulamento ou na regulação e legislação aplicáveis.

2.7. Destinação dos Recursos: Os recursos obtidos pelo Cedente com o Valor da Cessão, nos termos do presente Contrato de Cessão serão destinados para o pagamento à Confidere do preço do Compromisso de Venda e Compra, observado que a Confidere deverá utilizar os recursos recebidos para: (i) pagamento do Financiamento para Construção; e (ii) para recompra facultativa dos Créditos Imobiliários Fração com a consequente liquidação do CRI Novasec.

2.7.1. Os recursos que remanescerem na Conta Vinculada depois do pagamento das obrigações descritas nos incisos "a" a "c" do item 2.2.2 serão mantidos na Conta Vinculada até a Data Efetiva da Entrega, e liberados em uma única parcela dentro de 03 (três) dias úteis a contar da referida Data Efetiva da Entrega, mediante crédito na Conta Corrente ("Reserva Financeira").

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS DECLARAÇÕES, GARANTIAS E OBRIGAÇÕES

3.1. Declarações de Parte à Parte: Cada uma das Partes declara e garante às outras Partes que:

a) possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato de Cessão, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nela previstas e cumprir todas as obrigações nela assumidas;

b) este Contrato de Cessão é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível, de acordo com os seus termos;

c) a celebração deste Contrato de Cessão 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 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 e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

g) as discussões sobre o objeto contratual deste Contrato de Cessão foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

h) é sujeito de direito sofisticado e tem experiência em contratos semelhantes a este Contrato de Cessão e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e

i) foi informada e avisada de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato de Cessão e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade.

3.2. Declarações da Confidere sobre os Créditos Imobiliários e sobre os Imóveis: A Confidere declara ainda que:

a) o Contrato Atípico de Locação e o Primeiro Aditamento consubstanciam relações contratuais regularmente constituídas e válidas, sendo absolutamente verdadeiros todos os termos e valores indicados neles e no presente Contrato de Cessão;

b) Exceto pela Hipoteca, a Segunda Hipoteca e o Penhor, os Créditos Imobiliários encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Confidere a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito da Confidere de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou do Cedente de realizar a Cessão de Créditos;

c) exceto pela Hipoteca, pela Segunda Hipoteca e das dívidas em fase de regularização na SPU de que trata o item 2.1.1 do Compromisso de Venda e Compra, o Empreendimento e os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal, gravames ou restrições de natureza pessoal e/ou real, não sendo do conhecimento da Confidere a existência de qualquer fato que impeça ou restrinja o direito do Cedente de celebrar e cumprir este Contrato de Cessão ou de realizar a Cessão de Créditos;

d) não há e não tem conhecimento da existência de procedimentos administrativos ou ações judiciais, pessoais ou reais, de qualquer natureza, contra a Confidere, em qualquer tribunal, que afetem ou possam vir a afetar os Imóveis, os Créditos Imobiliários ou, ainda que indiretamente, o presente Contrato de Cessão;

e) não há e não tem conhecimento da existência de lançamentos de débitos fiscais sobre os Imóveis em decorrência de dívidas municipais ou federais vencidas;

f) não há e não tem conhecimento da existência de restrições urbanísticas, ambientais, sanitárias, de acesso ou segurança relacionadas aos Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários;

g) os Imóveis não se encontram contaminados por materiais nocivos ou cuja presença possa constituir-se em risco para o uso regular dos Imóveis e do Empreendimento por qualquer usuário, ou passível de risco ao meio ambiente ou à saúde pública;

h) não há e não tem conhecimento da existência de qualquer pendência ou exigência de adequação suscitada por nenhuma autoridade governamental referente aos Imóveis;

i) não há e não tem conhecimento da existência de débitos em nome da Confidere e/ou relativos à construção dos Imóveis pendentes perante o Instituto Nacional da Seguridade Social e a Receita Federal do Brasil, sem que haja a correspondente garantia à execução em decorrência de competente ação ou contestação, nos respectivos procedimentos administrativos ou judiciais; e

j) não há e não tem conhecimento da existência de processos de desapropriação, servidão ou demarcação de terras direta ou indiretamente envolvendo os Imóveis, que possam vir a afetar os Créditos Imobiliários.

3.3. Demais Obrigações da Confidere: Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Contrato de Cessão, a Confidere se obriga a:

a) endossar em favor da Cessionária, o seguro previsto na cláusula 18 do Contrato Atípico de Locação, no prazo 30 (trinta) dias, a contar da emissão da respectiva apólice;

b) cumprir o cronograma das obras do Empreendimento e concluí-las na forma estabelecida no Contrato Atípico de Locação e no Primeiro Aditamento; e,

c) cumprir tempestivamente todas as obrigações do Contrato Atípico de Locação e do Primeiro Aditamento.

3.4. Das Obrigações de Não Fazer: Durante a vigência do Contrato Atípico de Locação, o Cedente obriga-se a não:

a) onerar, gravar, alienar, vender, ceder ou transferir os Imóveis a terceiros, sem a prévia concordância da Cessionária; e,

b) aditar, modificar ou de qualquer forma alterar o Contrato Atípico de Locação, sem a prévia concordância da Cessionária.

CLÁUSULA QUARTA – DA ADMINISTRAÇÃO DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

4.1. Administração dos Créditos Imobiliários: As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários, a partir da data do pagamento do Valor da Cessão, serão exercidas pela Cessionária, incluindo-se nessas atividades:

a) a evolução dos Créditos Imobiliários, observadas as condições estabelecidas no Contrato Atípico de Locação, apurando e informando à Devedora os valores por ela devidos, nos termos do Contrato Atípico de Locação; e,

b) o recebimento, de forma direta e exclusiva, de todos os pagamentos que vierem a ser efetuados pela Devedora por conta dos Créditos Imobiliários, inclusive a título de pagamento antecipado ou vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários, deles dando quitação.

4.2. Pagamentos Realizados pela Devedora: Observado o disposto no item 4.1 acima, todos os pagamentos referentes aos Créditos Imobiliários oriundos do Contrato Atípico de Locação, efetuados pela Devedora, com vencimento a partir da data da superação da Condição Suspensiva, serão diretamente creditados na Conta Centralizadora, de titularidade da Cessionária, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito, sendo vedado ao Cedente receber diretamente quaisquer valores pagos pela Devedora, ou por terceiros vinculados aos Créditos Imobiliários, obrigando-se o Cedente a transferir à Cessionária quaisquer valores por ela recebidos por engano, relativos aos Créditos Imobiliários, no prazo máximo de 2 (dois) dias úteis contado de seu recebimento.

4.2.1. A Conta Centralizadora encontra-se integralmente abrangida pelo regime fiduciário de que trata a Lei nº 9.514/97, indicada no Termo de Securitização, e todos os recursos relativos aos Créditos Imobiliários que nela transitarem terão a destinação que lhes for atribuída no Termo de Securitização.

4.3. Prevalência da Responsabilidade da Cessionária na Arrecadação dos Créditos Imobiliários Totais: Tendo em vista que a Cessionária e o Cedente são titulares de suas respectivas frações dos Créditos Imobiliários Totais, e tendo em vista o condomínio estabelecido entre as Partes em relação aos Créditos Imobiliários Totais em razão de tal fato, as Partes acordam, de mútuo e comum acordo, nos termos dos artigos 1.323 e seguintes do Código Civil Brasileiro que, a administração dos Créditos Imobiliários Totais será sempre realizada pela Cessionária até a integral, plena e eficaz quitação dos CRI.

4.4. Transferência da Parcela Não Cedida: Uma vez recebidos os Créditos Imobiliários Totais, a Cessionária deverá restituir ao Cedente, no prazo de até 02 (dois) dias úteis, os recursos recebidos na Conta Centralizadora relativos à Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais, mediante crédito na conta ser indicada pelo Cedente.

4.5. Anuência da Cessionária: O Cedente reconhece que a substituição da Devedora, prevista no item 22.4, do Contrato Atípico de Locação, dependerá de expressa anuência da

Cessionária, que submeterá a decisão aos titulares dos CRI, conforme previsto no Termo de Securitização.

CLÁUSULA QUINTA - DA GARANTIA

5.1. Garantias de Conclusão do Empreendimento: Em garantia da conclusão das obras do Empreendimento a Confidere deverá tomar todas as providências necessárias ao endosso, pelo Bradesco, do seguro performance da obra ("Seguro de Performance"), em favor da Cessionária, bem como a Cessionária disporá da Reserva Financeira que poderá ser utilizada, a critério exclusivo da Cessionária e a qualquer momento, para conclusão das obras do Empreendimento.

5.1.1. O endosso da apólice do Seguro de Performance deverá ser entregue à Cessionária no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do pagamento da primeira parcela do Valor da Cessão prevista na Cláusula 2.2.2 (a) acima.

5.2. Fiança: Os Garantidores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, como fiadores e principais pagadores de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere neste Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos nesta Cláusula 5.2 ("Obrigações Garantidas"), com renúncia ao benefício de ordem ("Fiança").

5.2.1. Os Garantidores, neste ato, renunciam aos benefícios previstos nos artigos 366, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil.

5.2.2. A Fiança ora prestada deverá observar a seguinte proporção: (i) o Garantidor 1 presta fiança por 100% (cem por cento) das Obrigações Garantidas, (ii) o Garantidor 2 presta fiança por 91,37% (noventa e um inteiros e trinta e sete centésimos por cento) das Obrigações Garantidas, e (iii) o Garantidor 3 presta fiança por 8,63% (oito inteiros e sessenta e três centésimos por cento) das Obrigações Garantidas.

5.2.3. Os percentuais mencionados na Cláusula 5.2.2 (ii) e (iii) acima correspondem à participação detida pelo Garantidor 2 e pelo Garantidor 3, respectivamente, no

capital social total do Garantidor 1, na presente data. Caso, no momento do recebimento da notificação mencionada na Cláusula 5.2.5 abaixo, os percentuais de participação societária sejam diversos, deverão ser considerados tais novos percentuais para fins de limitação da obrigação de Fiança ora contraída pelas respectivas partes.

5.2.4. Os Garantidores declaram, para todos os fins e efeitos legais, que se informaram sobre os riscos decorrentes da prestação da presente Fiança; que têm capacidade e sofisticação financeira suficientes para assunção das obrigações decorrentes da Fiança; e que os termos da presente Fiança não contrariam qualquer disposição contratual, negócio jurídico, acordo, arranjo ou negociação que eles tenham previamente estabelecido entre si ou perante terceiros.

5.2.5. Os Garantidores deverão cumprir todas as suas obrigações decorrentes desta Fiança no Brasil, e conforme as instruções dadas pela Cessionária, em moeda corrente nacional, sem qualquer contestação ou compensação, líquidas de quaisquer taxas, impostos, despesas, retenções ou responsabilidades presentes ou futuras, e acrescidas dos encargos e despesas incidentes, no 1º (primeiro) dia útil seguinte ao do recebimento de simples notificação, enviada pela Cessionária, por meio de correspondência com aviso de recebimento (AR), informando o valor das Obrigações Garantidas vencidas e não pagas a ser pago pelos Garantidores. As Obrigações Garantidas serão cumpridas pelos Garantidores, mesmo que o adimplemento destas não seja exigível da Confidere em razão da existência de procedimentos de falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou procedimento similar envolvendo a Confidere.

5.2.6. Os Garantidores poderão ser demandados até o cumprimento válido e eficaz da totalidade das Obrigações Garantidas, observados os limites estabelecidos nas Cláusulas 5.2.2 e 5.2.3 acima.

5.2.7. A presente Fiança extinguir-se-á automaticamente com o total e final adimplemento válido e eficaz de todas as Obrigações Garantidas nos exatos termos deste Contrato de Cessão, conforme termo de quitação firmado pela Cessionária, após a prévia e expressa anuência do Cedente.

5.2.8. Comparecem como signatárias do presente Contrato de Cessão, as esposas do Garantidor 2 e do Garantidor 3, a Sra. Clara Auday Huber e a Sra. Adriana Gomez Pinto Fernandes Alves, respectivamente, anuindo com a Fiança ora prestada.

5.3. Outras Garantias: Desde que acordado de comum acordo entre as Partes, estas poderão aditar ou complementar este Contrato de Cessão para que sejam constituídas outras garantias, pessoais ou reais, para assegurar o pagamento das Obrigações Garantidas, ou outras obrigações no âmbito desta operação.

CLÁUSULA SEXTA - DA COMPRA COMPULSÓRIA E DA MULTA INDENIZATÓRIA

6.1. Compra Compulsória: Até o aceite do Empreendimento pela Devedora, caso ocorra qualquer um dos eventos descritos no item 6.1.1 abaixo ("Eventos de Compra Compulsória"), a Cessionária cederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Confidere, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os referidos Créditos Imobiliários ("Compra Compulsória") e ficará obrigada a pagar à Cessionária, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Compra Compulsória conforme definido nos itens 6.2 e 6.2.1.

6.1.1. Para fins do item 6.1, são considerados como Eventos de Compra Compulsória:

a) a ocorrência de um Evento de Inadimplemento deste Contrato de Cessão;

b) o ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato Atípico de Locação e/ou o Primeiro Aditamento, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Cessionária, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo;

c) a ineficácia ou inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários;

d) a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou condição resolutiva previstas na Cláusula Quinta do Compromisso de Venda e Compra; e

e) não cumprimento da Condição Suspensiva no prazo de até 90 (noventa) dias

contado da data de assinatura deste Contrato de Cessão.

6.2. Valor de Compra Compulsória: O valor de compra compulsória ("Valor de Compra Compulsória") será obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$VCC = \sum \left(\frac{CI}{(1+i)^{\frac{dct}{365}}} \right), \text{ onde:}$$

VCC = Valor de Compra Compulsória, atualizado monetariamente, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento;

CI = Valor mensal atualizado dos Créditos Imobiliários Totais;

dct = Numero de dias corridos entre a data de vencimento da respectiva parcela dos Créditos Imobiliários e a data de calculo, sendo que dct um número inteiro;

i = Taxa de juros dos CRI mencionado no item 8 da clausula 3.1 do Termo de Securitização.

6.2.1. Em nenhuma hipótese o Valor de Compra Compulsória poderá ser inferior ao valor necessário à amortização integral dos CRI

6.2.2. A Cessionária continuará tendo direito ao recebimento dos Créditos Imobiliários enquanto não pago o Valor de Compra Compulsória pela Confidere.

6.2.3. A Confidere pagará o Valor de Compra Compulsória no prazo de 15 (quinze) dia(s) útil(eis) contados do recebimento de notificação neste sentido enviada nos termos da Cláusula 9.1 abaixo.

6.3. Multa Indenizatória: A Confidere responde pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários nas respectivas datas de vencimento constantes do Anexo I, até o aceite do Empreendimento pela Devedora, de modo que a Confidere pagará à Cessionária, caso os Créditos Imobiliários venham a deixar de existir, no todo ou em parte ("Evento de Multa Indenizatória"), uma multa correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória, ficando o Cedente eximido de responsabilidade quanto a eventual ocorrência dos fatos previstos nesta cláusula.

6.3.1. Caso os Créditos Imobiliários deixem de existir em sua totalidade o valor da Multa Indenizatória corresponderá à um valor equivalente ao Valor de Compra Compulsória ("Multa Indenizatória Integral"); caso os Créditos Imobiliários deixem de existir parcialmente, o valor da Multa Indenizatória corresponderá à parcela dos Créditos Imobiliários que a Cessionária deixar de receber no respectivo vencimento ("Multa Indenizatória Parcial").

6.3.2. A Multa Indenizatória Integral será paga na data de pagamento subsequente a contar da ocorrência do respectivo Evento de Multa Indenizatória.

6.3.3. A Multa Indenizatória Parcial será paga no prazo de até 15 (quinze) dias úteis a contar do recebimento, pela Confidere, de simples notificação por escrito a ser enviada pela Cessionária noticiando a ocorrência do respectivo Evento de Multa Indenizatória.

6.3.4. Nas hipóteses previstas nesta Cláusula Sexta a Confidere e os Fiadores respondem integralmente, conjunta quanto isoladamente, perante o Cedente e a Cessionária, seus prestadores de serviços e/ou quaisquer terceiros eventualmente afetados pela ilegitimidade, inexistência, invalidade, ineficácia e inexigibilidade integral ou parcial dos Créditos Imobiliários.

6.4. Rescisão do Contrato Atípico de Locação pela Devedora: O Cedente reconhece que, no caso de rescisão pela Devedora do Contrato Atípico de Locação, nos termos da Cláusula 19 do Contrato Atípico de Locação, em razão da ocorrência de sinistro do Empreendimento que possa afetar a ocupação ou a operação total ou parcial do Empreendimento e cuja reparação leve mais do que 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias corridos, os recursos decorrentes da cobertura securitária deverão ser utilizados para a para reconstrução do Empreendimento, bem como, no caso de nova locação do Empreendimento, o Cedente se compromete a ceder à Cessionária o direito de fruição dos aluguéis decorrentes da nova locação do Empreendimento, por período equivalente aquele ao que a Cessionária teria direito em razão da cessão de créditos, até o resgate integral dos CRI.

CLÁUSULA SÉTIMA – DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

7.1. Eventos de Inadimplemento: São considerados como eventos de inadimplemento para fins deste Contrato de Cessão ("Eventos de Inadimplemento"), que permitirão a aplicação das cominações estabelecidas neste instrumento e execução de garantias:

a) o não cumprimento pela Confidere, no seu vencimento, de qualquer obrigação, pecuniária ou não pecuniária, principal ou acessória, decorrente do Contrato Atípico de Locação e/ou do Primeiro Aditamento, observados eventuais prazos para correção de inadimplementos previstos no Contrato Atípico de Locação e/ou no Primeiro Aditamento;

b) o embargo da obra ou atraso na entrega do Empreendimento pela Confidere, por prazo igual ou superior a 360 (trezentos e sessenta) dias;

c) se, nos termos do Contrato Atípico de Locação, a Devedora não aceite a entrega do Empreendimento por um prazo superior a 360 (trezentos e sessenta) dias após a conclusão das suas obras;

d) a alteração no projeto modificativo, projeto definitivo, memorial descritivo, cronograma ou orçamento do Empreendimento, em desacordo com o Contrato Atípico de Locação ou sem anuência do Cedente e da Cessionária, sendo certo que eventual alteração que não impacte negativamente o regular fluxo financeiro decorrente dos Créditos Imobiliários não poderá ser injustificadamente negada pela Cessionária;

e) se, por vistoria da Cessionária, for constatada inobservância reiterada das normas de segurança para a realização das obras do Empreendimento, conforme a legislação em vigor;

f) seja proferida qualquer decisão administrativa ou judicial, por qualquer razão, que reconheça violação de leis de zoneamento, o descumprimento de diretrizes do planejamento urbano, ou decisões similares;

g) o Compromisso de Venda e Compra seja rescindido;

h) não se verifique, dentro de um prazo de 150 (cento e cinquenta) dias após a conclusão das obras do Empreendimento, todas as seguintes condições: (i) recebimento, pela Cessionária, de laudo de vistoria elaborado por engenheiro ou

arquiteto por ela credenciado, atestando a conclusão de todas as obras do Empreendimento; (ii) apresentação, pela Confidere, com relação ao Empreendimento: (a) do competente Auto de Vistoria, ou "Habite-se"; e (b) da CND-INSS referente à obra; e, (iii) comprovação de quitação de todas as responsabilidades e obrigações legais e contratuais da Confidere, relacionadas com o Empreendimento, especialmente as referentes ao Instituto Nacional de Seguro Social - INSS, ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço- FGTS e às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;

i) for verificada a inveracidade de quaisquer declarações feitas pela Confidere no presente Contrato de Cessão que afete os Créditos Imobiliários e as garantias estabelecidas neste Contrato de Cessão ou na documentação apresentada para instruir a operação; e/ou,

j) a existência de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, os Imóveis.

CLÁUSULA OITAVA - DA GUARDA DOS DOCUMENTOS COMPROBATÓRIOS E DA EXECUÇÃO DAS OBRIGAÇÕES

8.1. Documentos Comprobatórios: As Partes estabelecem que o Cedente será responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos que evidenciam a válida e eficaz constituição dos Créditos Imobiliários ("Documentos Comprobatórios"). O Cedente deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar do pagamento integral dos Créditos Imobiliários, observado o disposto no item 8.2 abaixo.

8.1.1. Para cumprimento da obrigação prevista nesta Cláusula o Cedente terá, por meio de seu Administrador, amplos poderes e prerrogativas para requisitar todos e quaisquer documentos que, à seu exclusivo critério, entender necessários que estejam de posse da Cessionário, do Agente Fiduciário, da Confidere e/ou dos Fiadores, os quais deverão entregar tais documentos no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contado da notificação que os requerer.

8.2. Entrega dos Documentos Comprobatórios: O Cedente fica obrigado a entregar os Documentos Comprobatórios à Cessionária, no local por esta indicado, no prazo de 10 (dez)

dias úteis contados a partir do recebimento de notificação expressa neste sentido, salvo nos casos em que os documentos solicitados pela Cessionária devam, por força de lei, regulamento ou regulação vigente, ser mantidos com o Cedente ou com seu Administrador, hipóteses nas quais o Cedente poderá manter cópias dos Documentos Comprobatórios e demais documentos que julgar pertinente para o exercício futuro de direitos, prerrogativas e/ou obrigações regulamentares.

8.3. Título Executivo: Caso os Documentos Comprobatórios não sejam entregues no prazo estabelecido no item anterior, as Partes reconhecem, desde já, que este Contrato de Cessão constitui título executivo extrajudicial também para os fins e efeitos do artigo 632 e seguintes do Código de Processo Civil.

CLÁUSULA NONA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

9.1. Comunicações: Todas as comunicações entre as Partes serão consideradas válidas a partir do seu recebimento nos endereços abaixo especificados, ou em outro que as Partes venham a indicar, por escrito, no curso deste Contrato de Cessão.

Se para o Cedente
BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário – FII
Por seu Administrador BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º andares (parte)
Rio de Janeiro – RJ
At.: Sra. Carla Lopes
Tel.: (21) 3219-2500
Fax: (21) 3974-4501
E-mail: fii@bnymellon.com.br

Com cópia para a Gestora
RB Capital Investimentos Ltda.
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa
São Paulo - SP
At.: Sr. Adalbero Cavalcanti
Tel.: (11) 3127-2800
Fax: (11) 3127-2708

E-mail: comercial@rbcapital.com.br

Se para a Cessionária
RB Capital Companhia de Securitização
Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte
São Paulo - SP
At.: Departamento Jurídico
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: juridico@rbcapital.com.br

Se para a Confidere
Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda.
Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Marcelo Schmid Martins
Tel.: (21) 2293-2311
Fax: (21) 2293-2311
E-mail: marcelo.martins@gruposynthesis.com.br

Se para os Garantidores
Synthesis Empreendimentos Ltda.
Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova
Rio de Janeiro - RJ
At.: Sr. Paulo Mancuso Tupinambá
Tel.: (21) 2293-2311
Fax: (21) 2293-2311
E-mail: ptupi@gruposynthesis.com.br

9.2. Multa: O inadimplemento, por qualquer das Partes, de quaisquer das obrigações de pagamento em moeda corrente nacional previstas neste Contrato de Cessão caracterizará, de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação, a mora da Parte inadimplente, sujeitando-a ao pagamento imediato dos seguintes encargos pelo atraso: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a data em que o pagamento era devido até o seu integral recebimento pela Parte credora; e (ii) multa convencional, não compensatória, de 2% (dois por cento) do valor total do

pagamento em atraso. O descumprimento de qualquer outra estipulação deste Contrato de Cessão, que não tenha sido sanado no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de comunicação neste sentido, acarretará multa diária de R$ 1.000,00 (mil reais).

9.3. Totalidade dos Entendimentos: O presente Contrato de Cessão constitui a totalidade dos entendimentos havidos entre as Partes com relação ao objeto do presente Contrato de Cessão, sendo certo que os "Considerandos" acima constituem parte integrante e inseparável do presente Contrato de Cessão para todos os fins de direito, devendo subsidiar e orientar, seja na esfera judicial ou extrajudicial, qualquer divergência que porventura venha a existir com relação ao aqui pactuado.

9.4. Validade, Legalidade e Exequibilidade: Se uma ou mais disposições aqui contidas forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis em qualquer aspecto das leis aplicáveis, a validade, legalidade e exequibilidade das demais disposições aqui contidas não serão afetadas ou prejudicadas a qualquer título.

9.5. Prazo para Cumprimento das Obrigações de Fazer: Respeitados os prazos expressamente pactuados neste Contrato de Cessão, todas as obrigações de fazer e não fazer aqui convencionadas serão exigíveis no prazo de 15 (quinze) 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.

9.6. Execução das Obrigações de Fazer: Caso qualquer uma das Partes descumpra qualquer das obrigações de dar, fazer ou não fazer previstas neste Contrato de Cessão 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.

9.7. Tutela Específica da Obrigação: As Partes desde já expressamente reconhecem que o comprovante de recebimento da notificação mencionada no item 8.6, acompanhado dos

documentos que a tenham fundamentado, será bastante para instruir o pedido de tutela específica da obrigação.

9.8. Sucessão: O presente Contrato de Cessão é válido entre as Partes e seus sucessores a qualquer título.

9.9. Cessão de Obrigações: As Partes e os Fiadores não poderão, sob qualquer hipótese, em qualquer momento, presente ou futuro, ceder quaisquer das obrigações por ele assumidas no âmbito do presente Contrato de Cessão.

CLÁUSULA DEZ – DA ARBITRAGEM

10.1. Compromisso Arbitral: Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Contrato de Cessão serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem de Comércio Brasil – Canadá ("CA-CCBC"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

10.1.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

10.1.2. Caso as regras procedimentais da CA-CCBC sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/1996.

10.1.3. O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pelo Cedente, representado, nesta nomeação, exclusivamente por seu Administrador, o outro pela Cessionária, e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

10.1.4. Na hipótese de os árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela câmara eleita, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.

10.1.5. A arbitragem será realizada na sede da CA-CCBC, no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, de acordo com a legislação brasileira, e o

procedimento arbitral, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) 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, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

10.1.6. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

10.2. Foro Restrito: Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas na cláusula 10.1.5 acima, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes assinam este Contrato de Cessão em 06 (seis) vias de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, 29 de outubro de 2012.

(Página de assinaturas 1/6 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em 29 de outubro de 2012, entre o BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, a RB Capital Companhia de Securitização, a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., a Synthesis Empreendimentos Ltda., o Paulo Mancuso Tupinambá e o Mario Cezar Fernandes Alves)

BR CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Por seu Administrador BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Cedente

Nome: Carla Lopes
Cargo: Procuradora

Nome: Marcio Mota Azevedo
Cargo: Procurador

28

(Página de assinaturas 2/6 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em 29 de outubro de 2012, entre o BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, a RB Capital Companhia de Securitização, a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., a Synthesis Empreendimentos Ltda., o Paulo Mancuso Tupinambá e o Mario Cezar Fernandes Alves)

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Cessionária

Cassiano Gomes Jardim
RG: 33023022 (SSP/SP)
CPF: 355.018.318-64

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

Felipe Brito da Silva
RG: 32928883 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60

(Página de assinaturas 316 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em 29 de outubro de 2012, entre o BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, a RB Capital Companhia de Securitização, a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., a Synthesis Empreendimentos Ltda., o Paulo Mancuso Tupinambá e o Mario Cezar Fernandes Alves)

CONFIDERE OGB IMOBILIÁRIA E INCORPORADORA LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

(Página de assinaturas 4/6 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em 29 de outubro de 2012, entre o BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, a RB Capital Companhia de Securitização, a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., a Synthesis Empreendimentos Ltda., o Paulo Mancuso Tupinambá e o Mario Cezar Fernandes Alves)

SYNTHESIS EMPREENDIMENTOS LTDA.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

31

(Página de assinaturas 5/6 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em 29 de outubro de 2012, entre o BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, a RB Capital Companhia de Securitização, a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., a Synthesis Empreendimentos Ltda., o Paulo Mancuso Tupinambá e o Mario Cezar Fernandes Alves)

PAULO MANCUSO TUPINAMBÁ

Outorga Uxória:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:
Esposa do Sr. Paulo Mancuso Tupinambá

(Página de assinaturas 6/6 do Instrumento Particular de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, firmado em 29 de outubro de 2012, entre o BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, a RB Capital Companhia de Securitização, a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., a Synthesis Empreendimentos Ltda., o Paulo Mancuso Tupinambá e o Mario Cezar Fernandes Alves)

MARIO CEZAR FERNANDES ALVES

Outorga Uxória:

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº:
Esposa do Sr. Mario Cezar Fernandes Alves

TESTEMUNHAS:

Nome: Filipe Barbosa da Fonseca
RG: 20.040.176-8
CPF: 143.352.167-93

Nome: ELIANE SILVEIRA GONÇALVES
RG: 11.941.119-7
CPF: 078.117.427-99

33

ANEXO I – CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	**LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, SP, 15/10/2012**

SÉRIE	**Única**	**NÚMERO**	**0001**	**TIPO DE CCI**	**FRACIONÁRIA**

1.EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: RB Capital Companhia de Securitização							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01448-000

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							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Petrobras Distribuidora S.A.							
CNPJ/MF: 34.274.233/0001-02							
ENDEREÇO: Rua General Canabarro, nº 500, TER. 6/11 PTE 12ª 16							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20271-202

4.TÍTULO
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 14 de abril de 2011 ("Contrato Atípico de Locação").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), em 15 de outubro de 2012.

6.IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
A edificação de um prédio comercial de uso exclusivo, constituído por um torre única com 10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos a ser realizada sobre os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 39.911 e 39.912, ambas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais estão localizados na Rua Santa Maria, designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura do Rio de Janeiro, respectivamente, sob os nºs 1958300-4 e 1958301-2 e na Secretaria de Patrimônio da União ("SPU") sob o RIP nº 6001.13740.000-5.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	223 (duzentos e vinte e três) meses.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Até a Data Efetiva da Entrega será em bases mensais pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE com base na Data Efetiva da Entrega.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de agosto de 2013
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de abril de 2031
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice previsto no item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, calculados, *pro rata die*, sobre os valores em atraso, desde o dia seguinte a data de vencimento do aluguel até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.

8. GARANTIAS
Fiança

ANEXO II - MODELO DE NOTIFICAÇÃO DA DEVEDORA

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2012

À
Petrobras Distribuidora S.A.
Rua General Canabarro, 500 – 6º andar
Rio de Janeiro / RJ
CEP: 20271-900
A/C: Sr. [•]

Ref.: Notificação de cessão dos créditos provenientes do Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação firmado entre a Petrobras Distribuidora S.A. e a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., em 14 de abril de 2011.

BR CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.862.591/0001-83 ("Fundo"), neste ato representado, na forma de seu Regulamento, por seu administrador, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º andares (parte), Centro, CEP 20030-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social ("Administrador"), vem, por meio da presente, considerando que:

a) em 14 de abril de 2011, a Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.786.204/0001-53 ("Confidere") firmou com a Petrobras Distribuidora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02 ("Devedora"), o *Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação,* ("Contrato Atípico de Locação"), conforme aditado em 31 de janeiro de 2012 ("Primeiro Aditamento");

b) a cláusula 25.2 do Contrato Atípico de Locação, dispõe sobre a possibilidade da Confidere optar por securitizar os créditos imobiliários, hipótese em que a Devedora desde então consentiu com a sua cessão;

c) por meio do *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças*, celebrado em 29 de outubro de 2012, entre a Confidere e o Fundo, a Confidere se comprometeu a alienar o domínio útil dos imóveis sobre os quais serão desenvolvidos em Empreendimento ao Fundo ("Compromisso de Venda e Compra");

d) em 29 de outubro de 2012, o Fundo, então, firmou com a RB Capital Companhia de Securitização, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("RB Capital"), o Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos e Outras Avenças ("Contrato de Cessão");

e) segundo a cláusula 4.1 e seguintes do Contrato de Cessão, ficou acordado entre as partes que as atividades relacionadas à arrecadação dos Créditos Imobiliários, conforme definido no Contrato de Cessão, oriundos do Contrato Atípico de Locação a serem realizados pela Devedora, a partir desta data, será de responsabilidade da RB Capital.

Vem pela presente notificá-los, nos termos do artigo 290 do Código Civil Brasileiro, acerca da celebração do Contrato de Cessão e, nos termos dos itens 10.3, 10.3.1 e 25.2 do Contrato Atípico de Locação, solicitar, em caráter irrevogável e irretratável, que os pagamentos decorrentes do referido Contrato Atípico de Locação sejam diretamente depositados na conta corrente nº 03000-6, agência 910, no banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da RB Capital, ou em qualquer outra conta que esta venha a indicar oportunamente por escrito.

Ficamos à disposição para eventuais esclarecimentos que se façam necessários.

Atenciosamente,

_____

BR CIDADE NOVA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

Ciente:

_____

Petrobras Distribuidora S.A.
Responsável:
Data:

ANEXO III – CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

Data	Custo Obra
out/12	10.430.654,09
nov/12	10.773.436,53
dez/12	10.414.586,44
jan/13	10.880.449,48
fev/13	11.202.127,60
mar/13	9.511.817,55
abr/13	7.012.563,68

ANEXO VI

• Termo de Securitização

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS
DA 69ª SÉRIE DA 1ª EMISSÃO DA

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

I - PARTES 3
II - CLÁUSULAS 3
CLÁUSULA PRIMEIRA - DEFINIÇÕES 3
CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS 11
CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO 13
CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI 14
CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI 14
CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI 18
CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA 19
CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS 21
CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 21
CLÁUSULA DÉCIMA - AGENTE FIDUCIÁRIO 22
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO 27
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES 28
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DESPESAS DO PATRIMÔNIO SEPARADO 29
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES 32
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE 35
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS 35
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES 36
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - RISCOS 37
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO 43
CLÁUSULA VIGÉSIMA - ARBITRAGEM 43

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMO DE SECURITIZAÇÃO DE CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

I - PARTES

Pelo presente instrumento particular, as partes:

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, Jardim Europa, CEP 01448-000, 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" ou "Securitizadora";

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, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como "Agente Fiduciário";

Firmam o presente "*Termo de Securitização de Créditos Imobiliários*" ("Termo"), para vincular os Créditos Imobiliários aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, de acordo com o artigo 8º da Lei 9.514/97, a Instrução CVM 414, e demais disposições legais aplicáveis 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:

"Agência de Rating":	Agência de classificação de risco Fitch Ratings Brasil Ltda., com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Bela Cintra, nº 904, 4º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.813.375/0001-33;

"Agente Fiduciário":	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, acima qualificada;
"Amortização Extraordinária":	A Emissora realizará a amortização total ou parcial dos CRI, conforme aplicável, na ocorrência dos eventos previstos na Cláusula Sexta deste Termo;
"BM&FBOVESPA":	BM&FBovespa S.A. - Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"Boletins de Subscrição":	Os boletins de subscrição dos CRI, por meio dos quais os Investidores subscreverão os CRI e formalizarão a sua adesão a todos os termos e condições deste Termo e da Oferta;
"Cedente":	BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 15.862.591/0001-83 ("Fundo"), representado, na forma de seu Regulamento, por seu administrador, BNY Mellon Serviços Financeiros Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Presidente Wilson, nº 231, 11º, 13º e 17º andares (parte), Centro, CEP 20030-905, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.201.501/0001-61 ("Administrador");
"Cessão de Créditos" ou "Contrato de Cessão":	O Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Créditos Imobiliários e Outras Avenças, celebrado entre o Cedente, a Securitizadora, a Confidere e os Fiadores, nesta data, mediante os quais os Créditos Imobiliários foram cedidos à Securitizadora;
"CETIP":	CETIP S.A. - Mercados Organizados, instituição devidamente autorizada pelo Banco Central do Brasil para a prestação de serviços de custódia escritural de ativos e liquidação financeira, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, nº 230, 11º andar, CEP 20031-170;
CCI":	A Cédula de Crédito Imobiliário Fracionária, emitida pela

	Emissora, sem garantia real imobiliária, sob a forma escritural, para representar os Créditos Imobiliários;
"Compra Compulsória":	A obrigação da Confidere, nos termos do Contrato de Cessão, de compra dos Créditos Imobiliários, na ocorrência de um Evento de Compra Compulsória, conforme previsto no item 2.5 deste Termo;
"Confidere":	Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.786.204/0001-53;
"Condições Precedentes":	As condições para o pagamento do Valor da Cessão, conforme previsto no item 2.5 do Contrato de Cessão;
"Conta Centralizadora":	Conta corrente nº 03000-6, mantida na Agência 910 do Banco Itaú Unibanco S.A., de titularidade da Emissora e integrante do Patrimônio Separado, na qual os Créditos Imobiliários serão recebidos e os recursos destinados ao pagamento dos CRI e custos da operação serão mantidos;
"Contrato Atípico de Locação":	O Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 14 de abril de 2011, por meio do qual a Confidere se obrigou a construir, sob medida e de acordo com as necessidades específicas da Devedora o Empreendimento, para em seguida a Confidere locar à Devedora pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, a partir da data da entrega efetiva do Empreendimento a Devedora, conforme definida no Contrato Atípico de Locação ("Data Efetiva da Entrega");
"Contrato de Distribuição":	O Contrato de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública dos Certificados de Recebíveis Imobiliários, sob o Regime de Melhores Esforços, da 69ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização, celebrado entre a Securitizadora e o Coordenador Líder, nesta data, para distribuição dos CRI;

"Coordenador Líder":	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;
"Créditos Imobiliários Totais":	Os aluguéis mensais e sucessivos, no valor de R$ 2.593.124,00 (dois milhões quinhentos e noventa e três mil e cento e vinte e quatro reais) durante os 216 (duzentos e dezesseis) meses a contar da Data Efetiva da Entrega, atualizado monetariamente, pela variação do INCC/FGV entre março de 2011 até o mês imediatamente anterior a Data Efetiva da Entrega e, a partir daí, anualmente, com base na variação acumulada do IPCA/IBGE, observado o disposto na Cláusula 11 do Contrato Atípico de Locação;
"Créditos Imobiliários":	A parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes à 97% (noventa e sete por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação;
"Compromisso de Venda e Compra":	Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bens Imóveis e Outras Avenças, celebrado em 29 de outubro de 2012, entre a Confidere, o Fundo, os Fiadores e a Securitizadora, por meio do qual a Confidere se comprometeu a alienar o domínio útil dos Imóveis ao Fundo;
"CRI":	Os certificados de recebíveis imobiliários, integrantes da 69ª Série da 1ª Emissão da Emissora, títulos de crédito nominativos, de livre negociação, emitidos pela Emissora por meio deste Termo, de acordo com a Lei nº 9.514/97, a Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 2.517 de 29 de junho de 1998, a Instrução CVM 414 e a Instrução CVM 400;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	15 de outubro de 2012

"Devedora":	Petrobras Distribuidora S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02;
"Dia Útil":	Todo e qualquer dia, exceto sábado, domingo e feriado nacional;
"Empreendimento":	A edificação de um prédio comercial de uso exclusivo, constituído por um torre única com 10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos a ser realizada sobre os Imóveis, destinado à locação pela Confidere à Devedora, pelo prazo de 216 (duzentos e dezesseis) meses, na forma prevista no Contrato Atípico de Locação;
"Evento de Multa Indenizatória":	Será considerado evento de multa indenizatória a inexistência, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários;
"Eventos de Compra Compulsória":	Nos termos do Contrato de Cessão, são considerados como eventos de compra compulsória: a) a ocorrência de um evento de inadimplemento previsto na Cláusula Sétima do Contrato de Cessão; b) o ajuizamento de ação judicial que tenha por objeto o Contrato Atípico de Locação e/ou o Primeiro Aditamento, ou a existência, validade, eficácia ou exigibilidade dos Créditos Imobiliários e que este ajuizamento venha a interromper o recebimento dos Créditos Imobiliários pela Emissora, por todo e qualquer motivo, ainda que os recursos sejam depositados em juízo; c) a ineficácia ou inexigibilidade, no todo ou em parte, dos Créditos Imobiliários; d) a ocorrência de qualquer das hipóteses de vencimento antecipado e/ou condição resolutiva previstas na Cláusula Quinta do Compromisso de Venda e Compra; e, e) não cumprimento da Condição Suspensiva no prazo de até 90 (noventa) dias contado da data de assinatura do Contrato de Cessão;
"Fiador 1":	Synthesis Empreendimentos Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP

20210-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 05.195.421/0001-39;

"Fiador 2": Paulo Mancuso Tupinambá, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 097.598.58-5 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº 765.077.268-34, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Visconde de Itauna, nº 102, Jardim Botânico, CEP 22460-140;

"Fiador 3": Mario Cezar Fernandes Alves, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 042487.61-1 IFP/RJ e inscrito no CPF/MF sob o nº °635.004.857-15, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Neri Pinheiro, nº 298, Cidade Nova, CEP 20210-020;

"Fiadores": O Fiador 1, o Fiador 2 e o Fiador 3 quando mencionados em conjunto;

"Fiança": Os Fiadores constituem-se, nos termos do Código Civil, de forma irrevogável e irretratável, como fiadores e principais pagadores, de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão, incluindo, mas não se limitando àquelas previstas nos itens 3.3, 5.1, e nas Cláusulas Sexta e Sétima do Contrato de Cessão, renunciando ao benefício de ordem, bem como aqueles previstos nos artigos 366, 824, 827, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 595 do Código de Processo Civil, nos termos do item 5.2 e subitens do Contrato de Cessão;

"Garantias": As garantias previstas na Cláusula Oitava deste Termo;

"Imóveis": Os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 39.911 e 39.912, ambas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais estão

	localizados na Rua Santa Maria, designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura do Rio de Janeiro, respectivamente, sob os nºs 1958300-4 e 1958301-2 e na Secretaria de Patrimônio da União ("SPU") sob o RIP nº 6001.13740.000-5;
"INCC/FGV":	Índice Nacional da Construção Civil, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instrução CVM 28":	Instrução da CVM nº 28, de 23 de novembro de 1983, conforme alterada;
"Instrução CVM 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 409":	Instrução da CVM nº 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Instrução CVM 414":	Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2.004, conforme alterada;
"Investidores":	Os subscritores dos CRI;
"IPCA/IBGE":	Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística;
"Lei 10.931/04":	Lei nº 10.931, de 02 de agosto de 2004, conforme alterada;
"Lei 6.404/76":	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada;
"Lei 9.514/97":	Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada;
"Multa Indenizatória":	Multa correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória. Caso os Créditos Imobiliários deixem de existir

em sua totalidade o valor da Multa Indenizatória corresponderá à um valor equivalente ao Valor de Compra Compulsória ("Multa Indenizatória Integral"); caso os Créditos Imobiliários deixem de existir parcialmente, o valor da Multa Indenizatória corresponderá à parcela dos Créditos Imobiliários que a Emissora deixar de receber no respectivo vencimento ("Multa Indenizatória Parcial");

"Oferta": A oferta pública de distribuição dos CRI da presente Emissão, realizada no âmbito da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 414;

"Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais": A parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes a 3% (três por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação, os quais permanecem de titularidade do Cedente;

"Patrimônio Separado": Totalidade dos Créditos Imobiliários, respectivos acessórios, Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, não incluída a Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais, submetidos ao Regime Fiduciário, que são destacados do patrimônio da Securitizadora, destinando-se exclusivamente à liquidação dos CRI, bem como ao pagamento dos respectivos custos de administração e de obrigações fiscais;

"Primeiro Aditamento": O Primeiro Aditivo ao Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 31 de janeiro de 2012;

"Procedimento de Bookbuilding": Procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, para definição dos Juros Remuneratórios e da quantidade de CRI, conforme a Instrução CVM 400;

"Regime Fiduciário": Regime Fiduciário, instituído sobre os Créditos Imobiliários, nos termos do Art. 9º da Lei 9.514/97;

"Valor da Cessão":	O valor correspondente à R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), a ser pago ao Cedente, em razão da cessão dos Créditos Imobiliários, após atendidas ou dispensadas as Condições Precedentes, na forma prevista no item 2.2 e subitens do Contrato de Cessão; e
"Valor de Compra Compulsória":	O valor de Compra Compulsória ou de Multa Indenizatória (em caso de inexistência total dos Créditos Imobiliários), conforme o caso, obtido nos termos do item 6.2 do Contrato de Cessão. Para fins de esclarecimento: (i) em nenhuma hipótese o Valor de Compra Compulsória poderá ser inferior ao valor necessário à amortização integral dos CRI; (ii) o Valor de Compra Compulsória em nenhuma hipótese abrangerá a Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais.

CLÁUSULA SEGUNDA - OBJETO E CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

2.1. Pelo presente Termo, a Emissora vincula, em caráter irrevogável e irretratável, os Créditos Imobiliários, cedidos à Emissora nos termos do Contrato de Cessão, aos CRI da 69ª Série da 1ª Emissão, cujas características são descritas na cláusula terceira, abaixo.

2.1.1. A fração dos Créditos Imobiliários Totais representada pela Parcela Não Cedida dos Créditos Imobiliários Totais não se encontra vinculada aos CRI da presente Emissão, permanecendo sob a titularidade do Cedente, nos termos do Contrato de Cessão.

2.1.2. Após o atendimento ou dispensa das Condições Precedentes, a Securitizadora pagará ao Cedente, pela cessão dos Créditos Imobiliários, a importância de R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), calculado na Data de Emissão. O valor da Cessão dos Créditos será pago com recursos oriundos da integralização dos CRI.

2.2. A Emissora declara que, pelo presente Termo, foram vinculados à presente emissão de CRI os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, de sua titularidade com valor nominal

de R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), na Data de Emissão.

2.3. As características dos Créditos Imobiliários vinculados a este Termo, tais como identificação da Devedora, estão perfeitamente descritas e individualizadas no anexo I ("Anexo I"), o qual fica fazendo parte integrante deste Termo.

2.4. A arrecadação dos Créditos Imobiliários será realizada diretamente pela Emissora e os recursos decorrentes dos pagamentos da Devedora serão depositados na Conta Centralizadora, sendo que a cobrança judicial, caso necessária, será efetuada por advogados especializados.

2.4.1. Conforme disposto no Contrato de Cessão, o Cedente ficou responsável pela custódia e guarda de todos e quaisquer documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários. O Cedente deverá guardar toda a documentação que esteja na sua posse pelo prazo de 5 (cinco) anos, após o pagamento integral dos Créditos Imobiliários.

2.4.1.1. Ainda nos termos do Contrato de Cessão, o Cedente ficou obrigado a entregar os documentos comprobatórios dos Créditos Imobiliários à Emissora, no local por esta indicado, no prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do recebimento de notificação expressa neste sentido.

2.4.2. Para os fins do disposto no item 12 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que o controle e a cobrança dos Créditos Imobiliários serão realizados pela Emissora, não obstante o Cedente ter notificado a Devedora acerca da cessão dos Créditos Imobiliários à Emissora.

2.5. Até o aceite do Empreendimento pela Devora, caso ocorra qualquer um dos Eventos de Compra Compulsória, a Emissora retrocederá os Créditos Imobiliários, no estado em que se encontrarem, à Confidere, que, nessa hipótese, adquirirá automática e compulsoriamente os referidos Créditos Imobiliários e ficará obrigada a pagar à Emissora, de forma definitiva, irrevogável e irretratável, o Valor de Compra Compulsória, conforme previsto nos itens 6.2 e 6.2.1 do Contrato de Cessão.

2.6. A Confidere responderá pela legitimidade, existência, validade, eficácia e exigibilidade da integralidade dos Créditos Imobiliários nas respectivas datas de

vencimento constantes do anexo I do Contrato de Cessão, até o aceite do Empreendimento pela Devedora, de modo que a Confidere pagará à Emissora, caso ocorra o Evento de Multa Indenizatória, uma multa correspondente ao valor dos Créditos Imobiliários sobre os quais tenha se verificado a ocorrência do Evento de Multa Indenizatória.

CLÁUSULA TERCEIRA - IDENTIFICAÇÃO DOS CRI E FORMA DE DISTRIBUIÇÃO

3.1. Os CRI objeto da presente emissão, cujo lastro se constitui pelos Créditos Imobiliários, possuem as seguintes características:

1. Emissão: 1ª;
2. Série: 69ª;
3. Quantidade de CRI: 1.288 (mil duzentos e oitenta e oito);
4. Valor Global da Série: R$ 386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos);
5. Valor Nominal Unitário: R$ 300.028,46 (trezentos mil, vinte e oito reais e quarenta e seis centavos);
6. Prazo de Amortização: 213 (duzentos e treze) meses a contar da Data Efetiva da Entrega;
7. Atualização Monetária: Até a Data Efetiva da Entrega, em bases mensais, pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE, com base na Data Efetiva da Entrega;
8. Juros Remuneratórios: Aos CRI serão conferidos juros remuneratórios, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 5,0769% (cinco inteiros, setecentos e sessenta e nove décimos de centésimo por cento) ao ano, conforme definida em Procedimento de *Bookbuilding*;
9. Periodicidade de Pagamento de Amortização e Juros Remuneratórios: mensal, conforme disposto no anexo II deste Termo ("Anexo II");
10. Regime Fiduciário: Sim;
11. Sistema de Registro e Liquidação Financeira: CETIP 21 e/ou BM&FBOVESPA;
12. Data de Emissão: 15 de outubro de 2012;
13. Local de Emissão: São Paulo - SP;
14. Data de Vencimento Final: 15 de abril de 2031;
15. Taxa de Amortização: Variável, de acordo com a tabela de amortização constante do Anexo II deste Termo;

16. Código ISIN: BRRBRACRI1X3;

17. Garantia flutuante: Não;

18. Garantias: (i) Fiança, constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão, (ii) Regime Fiduciário e (iii) Patrimônio Separado;

19. Coobrigação da Emissora: Não, sem coobrigação.

3.2. Os CRI serão registrados para colocação no mercado primário e negociação no mercado secundário no sistema CETIP 21, administrado e operacionalizado pela CETIP e/ou pela BM&FBOVESPA, sendo a integralização dos CRI neste caso liquidada por meio da CETIP e/ou da BM&FBOVESPA, conforme o caso.

CLÁUSULA QUARTA - SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DOS CRI

4.1. Os CRI serão subscritos na forma do subitem 4.1.1, abaixo. O preço de subscrição de cada um dos CRI será 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. A integralização será feita pelo valor de subscrição, conforme acima mencionado, acrescido de eventual ágio ou deduzido de deságio negociada na distribuição, conforme item 3.1, acima, calculados *pro rata die*, desde a Data de Emissão até a data de sua efetiva integralização.

4.1.1. 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, conforme previsto no item 4.1 deste Termo.

4.2. A integralização dos CRI será realizada via CETIP e/ou via BM&FBOVESPA.

CLÁUSULA QUINTA - CÁLCULO DO SALDO DEVEDOR COM ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA, JUROS REMUNERATÓRIOS E AMORTIZAÇÃO DOS CRI

5.1. O Valor Nominal Unitário será atualizado, até a Data Efetiva da Entrega, em bases mensais, pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE, com base na Data Efetiva da Entrega, 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:

i- mensal do INCC/FGV, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula a seguir:

$$C_i = \frac{NI1_n}{NI1_0}$$

$NI1_n$ = Número Índice do INCC/FGV referente ao mês imediatamente anterior à data da próxima Data de Atualização;

$NI1_0$ = Número Índice do INCC/FGV do mês imediatamente anterior ao NI_n.

ii- anual do IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado conforme fórmula a seguir:

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

NI_n = Número Índice do IPCA/IBGE referente ao mês imediatamente anterior à Data de Atualização;

NI_0 = Número Índice do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior à Data Efetiva da Entrega ou última Data de Atualização.

Observações:

a) o termo "Número Índice" refere-se, durante o período de obras, ao número índice do INCC, apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas, com todas as casas decimais, e, após ao número índice do IPCA apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística com todas as casas decimais;

b) entende-se como Data de Atualização, durante o período de obras, todo o mês que antecede a Data Efetiva da Entrega (exclusive), e, após, todo o mês da Data Efetiva da Entrega de cada ano.

5.2. Sobre o Valor Nominal Unitário, atualizado monetariamente nos termos do item 5.1 acima, incidirão a taxa de juros remuneratórios definida no item 3.1, alínea "8" acima, 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 pagamento, conforme fórmula a seguir:

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

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

VNa = Conforme definido acima;

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

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

i = 5,0769% ao ano;

nº 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, oque 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 $\frac{n^{o}\,meses \times 30}{360}$ é considerado com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento;

b) a expressão $(i+1)^{\frac{n^{o}\,meses \times 30}{360}}$ 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. Cálculo da Amortização Mensal ordinária:

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

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 = I-ésima taxa de amortização informada com 4 (quatro) casas decimais, conforme Anexo II do presente Termo.

5.4. Considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação da Emissora, até o 1° (primeiro) Dia Útil subsequente, se o vencimento coincidir com dia que não seja feriado local na praça onde o pagamento deva ser efetivado, sem nenhum acréscimo aos valores a serem pagos, 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 e/ou feriados nacionais. Adicionalmente não serão realizados eventos de pagamento no âmbito da BM&FBOVESPA, em dias em que esta não esteja em funcionamento.

5.4.1. 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.

5.5. Se o IPCA/IBGE for extinto ou considerado inaplicável aos Créditos Imobiliários, observar-se-á o critério de substituição previsto nos itens 11.3 e 11.3.1 do Contrato Atípico de Locação.

5.6. Caso a Data Efetiva da Entrega do Empreendimento à Devedora, conforme definida no Contrato Atípico de Locação, seja diferente da data prevista inicialmente para os pagamentos dos CRI previstos na tabela constante do Anexo II do presente Termo, a Emissora deverá alterar a tabela de pagamento dos CRI constante do Anexo II, de forma a refletir a alteração do início do fluxo de pagamento, independentemente de qualquer manifestação dos Titulares dos CRI neste sentido, observado que caso seja necessário a prorrogação das datas os juros permanecerão devidos nas datas previstas inicialmente.

5.6.1. De modo a viabilizar a alteração da curva de amortização dos CRI nos termos da cláusula 5.6 acima, a Emissora, juntamente com o Agente Fiduciário, deverá encaminhar comunicação por escrito à CETIP e/ou à BM&FBovespa, conforme o caso, solicitando as alterações necessárias nos sistemas por ela mantidos e administrados. Ficam autorizados a Emissora e o Agente Fiduciário a formalizarem os aditivos necessários para regularizar a alteração da curva aqui prevista.

CLÁUSULA SEXTA - AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA E RESGATE ANTECIPADO DOS CRI

6.1. Em caso de vencimento antecipado dos Créditos Imobiliários ou qualquer outra forma de antecipação dos Créditos Imobiliários, a Emissora utilizará os recursos decorrentes desses eventos para a amortização extraordinária ou resgate antecipado dos CRI.

6.1.1. A Amortização Extraordinária será realizada sobre o valor nominal unitário dos CRI, devidamente atualizado, calculado à taxa de juros remuneratórios, na data do evento, de forma *pro rata die*, conforme disposto na Cláusula Quinta acima.

6.2. Em caso de Amortização Extraordinária, a Emissora disponibilizará ao Agente Fiduciário, à CETIP e/ou à BM&FBOVESPA a nova curva de amortização para os CRI, em substituição à curva de amortização constante no anexo II, recalculando, se necessário, as taxas de amortização em cada Data de Pagamento.

6.3. Em qualquer dos casos acima, a Amortização Extraordinária dos CRI será realizada sob a supervisão do agente fiduciário e alcançará, indistintamente, todos os CRI, proporcionalmente ao seu valor unitário na data do evento, sendo que, exclusivamente na hipótese de amortização extraordinária dos CRI, esta será realizada sempre de forma proporcional ao valor unitário dos CRI em circulação na data do evento.

6.4. Exclusivamente em caso de amortização extraordinária ou o resgate antecipado dos Créditos Imobiliários, a Emissora realizará os pagamentos aos Investidores de forma proporcional aos créditos imobiliários pagos.

CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA EMISSORA

7.1. A Emissora obriga-se a informar todos os fatos relevantes acerca dos CRI e da própria Emissora, mediante publicação no jornal de publicação de seus atos societários, assim como prontamente informar tais fatos diretamente ao Agente Fiduciário por meio de comunicação por escrito.

7.2. A Emissora obriga-se ainda a elaborar um relatório mensal, colocá-lo à disposição dos Investidores e enviá-lo ao Agente Fiduciário até o 20° (vigésimo) dia de cada mês, ratificando a vinculação dos Créditos Imobiliários aos CRI.

7.2.1. O referido relatório mensal deverá incluir:

a) Data de Emissão dos CRI;
b) Saldo devedor dos CRI;
c) Critério de atualização monetária dos CRI;
d) Data de Vencimento Final dos CRI;
e) Valor pago aos Investidores no mês;
f) Valor recebido da Devedora e do Cedente, conforme o caso; e,
g) Valor nominal remanescente dos Créditos Imobiliários.

7.3. A Emissora obriga-se a fornecer ao Agente Fiduciário, no prazo de 15 (quinze) Dias Úteis contado do recebimento da solicitação respectiva, todas as informações relativas aos Créditos Imobiliários.

7.4. A Emissora se obriga a manter contratada, durante a vigência deste Termo, instituição financeira habilitada para a prestação dos serviços de banco mandatário e banco liquidante dos CRI, sendo que o pagamento dos CRI será realizado através da Conta Centralizadora.

7.4.1. Para os fins do disposto no item 9 do Anexo III da Instrução CVM nº 414, a Emissora declara que a custódia dos Créditos Imobiliários, incluindo a guarda e conservação dos documentos que comprovam sua origem, incluindo a via original do Contrato Atípico de Locação, será realizada pelo Cedente. Mediante solicitação por parte da Emissora, os documentos que comprovam a origem dos Créditos Imobiliários poderão lhe ser entregue, observada a antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.

7.5. As atividades relacionadas à administração ordinária dos Créditos Imobiliários serão realizadas pela Emissora.

7.6. 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 a Instrução CVM 28, 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 relatório 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.

7.7. A Emissora calculará, em conjunto com o Agente Fiduciário, o valor unitário dos CRI.

7.8. A Emissora compromete-se a notificar imediatamente os Investidores e o Agente Fiduciário caso quaisquer das declarações prestadas no presente Termo tornem-se total ou parcialmente inverídicas, incompletas ou incorretas.

7.9. A Emissora declara que verificou a legalidade e ausência de vícios da emissão dos CRI, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações prestadas no presente Termo.

7.10. As declarações previstas no item 15 do Anexo III da Instrução CVM 414 integram o presente Termo na forma do anexo III ("Anexo III").

CLÁUSULA OITAVA - GARANTIAS

8.1. Serão constituídas as seguintes Garantias para a presente emissão de CRI:

a) Fiança, constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão; e
b) Regime Fiduciário e consequente constituição do Patrimônio Separado.

CLÁUSULA NONA - REGIME FIDUCIÁRIO E ADMINISTRAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

9.1. Na forma do artigo 9° da Lei 9.514/97, a Emissora institui, em caráter irrevogável e irretratável, Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e Garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para os CRI.

9.1.1. A Escritura de Emissão encontra-se devidamente depositada junto à Instituição Custodiante, nos termos do § 4° do artigo 18 da Lei n° 10.931/04.

9.1.2. O Regime Fiduciário, instituído pela Emissora, por meio deste Termo de Securitização, será registrado na Instituição Custodiante da CCI, nos termos do artigo 23, parágrafo único, da Lei n° 10.931/04, através da declaração que constitui o Anexo IV a este Termo de Securitização ("Anexo IV").

9.2. Os Créditos Imobiliários, bem como as respectivas Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora, 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 9.514/97, os Créditos Imobiliários, Garantias e os recursos mantidos na Conta Centralizadora 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, exclusivamente, pelas obrigações inerentes aos CRI, ressalvando-se, no entanto, eventual entendimento pela aplicação do artigo 76 da Medida Provisória nº 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 recebimento dos Créditos Imobiliários e de pagamento da amortização do principal, juros e demais encargos acessórios dos CRI.

9.5. 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.

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, sendo-lhe devida uma remuneração nos termos da lei e deste Termo.

10.2. Atuando como representante dos Investidores, o Agente Fiduciário declara:

a) aceitar integralmente o presente Termo, com todas as suas cláusulas e condições;

b) aceitar a função que lhe é conferida, assumindo integralmente os deveres e atribuições previstos na legislação específica e neste Termo;

c) sob as penas da lei, não ter qualquer impedimento legal para o exercício da função que lhe é atribuída, conforme o Parágrafo Terceiro do Artigo 66 da Lei 6.404/76;

d) que é representado neste ato na forma de seu Estatuto Social;

e) não se encontrar em nenhuma das situações de conflito de interesse previstas nos Artigos 9°, inciso II, e 10, da Instrução CVM 28;

f) que verificou a legalidade e ausência de vícios da operação, além da veracidade, consistência, correção e suficiência das informações disponibilizadas pela Securitizadora no Termo; e,

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

10.3. Incumbe ao Agente Fiduciário ora nomeado, principalmente:

a) zelar pela proteção dos direitos e interesses dos Investidores, 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 Securitizadora na administração do Patrimônio Separado;

b) adotar, quando cabível, medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à defesa dos interesses dos Investidores, bem como à realização dos bens e direitos afetados ao Patrimônio Separado, caso a Securitizadora não o faça;

c) exercer, na hipótese de insolvência da Securitizadora, a administração do Patrimônio Separado, conforme estabelecido neste Termo;

d) promover, na forma prevista neste Termo, a liquidação do Patrimônio Separado;

e) convocar assembleia geral dos Investidores para deliberar sobre as normas de administração ou liquidação do Patrimônio Separado no caso de insuficiência de tal patrimônio;

f) no caso de renúncia de suas funções, em virtude da superveniência de conflitos de interesses ou de qualquer outra modalidade de inaptidão, permanecer no exercício dessas funções pelo prazo de até 30 (trinta) dias após a data de solicitação da renúncia, devendo, ainda, fornecer à Securitizadora ou a quem esta indicar, em até 30 (trinta) dias da data de sua renúncia, toda a escrituração, correspondência e demais papéis relacionados ao exercício de suas funções;

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

h) verificar, no momento de aceitar a função, a veracidade das informações contidas no presente Termo e demais documentos entregues pela Securitizadora, bem como a regularidade dos registros e averbações as garantias, quando aplicável, e deste Termo, respectivamente, nas instituições competentes, diligenciando no sentido de que sejam sanadas as omissões ou falhas de que tenha conhecimento;

i) elaborar anualmente relatório e colocá-lo sempre que solicitado, à disposição dos Investidores, na sede da Securitizadora e na sua própria sede, dentro de 04 (quatro) meses do encerramento do exercício social, o qual deverá conter, os itens dispostos na Instrução CVM nº 28.

j) declarar sua aptidão para continuar exercendo a sua função de Agente Fiduciário;

k) cientificar os Investidores, no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar da ciência, acerca de eventual inadimplemento de obrigações atinentes à presente emissão de CRI, por parte da Securitizadora;

l) fornecer à Securitizadora termo de quitação, no prazo de 05 (cinco) dias após satisfeitos os Créditos Imobiliários e extinto o Regime Fiduciário, que servirá para baixa, nos competentes Cartórios de Registros de Imóveis dos Créditos Imobiliários e garantias a elas vinculadas, se for o caso;

m) disponibilizar aos Investidores, sempre que solicitado, o acompanhamento do pagamento, pela Securitizadora, dos CRI, das despesas relacionadas a referidos títulos, conforme previsto neste Termo, através do envio de relatórios mensais pela Securitizadora;

n) verificar a regularidade da constituição das garantias reais, flutuantes e fidejussórias, bem como valor dos bens dados em garantia, observando a manutenção de sua suficiência e exequibilidade; e

o) disponibilizar o valor unitário dos CRI aos investidores e aos participantes do mercado, através de sua central de atendimento e/ou se seu website.

10.4. O Agente Fiduciário receberá da Emissora, como remuneração pelo desempenho dos deveres e atribuições que lhe competem, nos termos da lei e deste Termo, parcelas anuais de R$ 9.000,00 (nove mil reais), sendo que a primeira parcela será quitada a partir da integralização dos CRI pelos Investidores, e as demais, nas mesmas datas dos anos subsequentes.

10.4.1. A remuneração não inclui as despesas que sejam consideradas necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, tais como, exemplificativamente, publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, 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, necessárias ao exercício da função do Agente Fiduciário, as quais serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito.

10.4.3. Caso a Emissora atrase o pagamento de quaisquer das remunerações previstas no item 10.4, acima, estará sujeita a 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 IPCA/IBGE, o qual incidirá desde a data de mora até a data de efetivo pagamento, calculado *pro rata die*, se necessário.

10.4.4. As parcelas de remuneração serão atualizadas, anualmente, a partir da Data de Emissão dos CRI pela variação do IPCA/IBGE, adotando-se, ainda, os mesmos critérios de substituição desse índice, conforme previsto neste Termo.

10.4.5. A remuneração definida no item 10.3, acima, será devida mesmo após o vencimento dos CRI, caso o Agente Fiduciário ainda esteja atuando na cobrança de inadimplências não sanadas.

10.4.6. As parcelas acima mencionadas deverão ser acrescidas de (i) Imposto Sobre Serviços de qualquer natureza (ISS); (ii) Programa de Integração Social (PIS); (iii)

Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS) e (iv) quaisquer outros impostos que venham a incidir sobre a remuneração do Agente Fiduciário, excetuando-se o Imposto de Renda, retido na fonte.

10.5. O Agente Fiduciário poderá ser substituído em razão de sua destituição, renúncia, ou nas hipóteses previstas em lei ou em ato regulamentar da CVM, observado o quanto segue:

a) em nenhuma hipótese a função de Agente Fiduciário poderá ficar vaga por um período superior a 30 (trinta) dias, dentro do qual deverá ser realizada convocação de assembleia geral dos Investidores para a escolha do novo Agente Fiduciário;

b) a assembleia geral dos Investidores, referida na alínea anterior, poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário a ser substituído, pela Securitizadora, por Investidores que representem no mínimo 10% (dez por cento) dos CRI, ou pela CVM;

c) aos Investidores somente é facultado proceder à substituição do Agente Fiduciário e à indicação de seu eventual substituto, após o encerramento do prazo de distribuição pública dos CRI, em assembleia geral de Investidores, especialmente convocada para esse fim;

d) a substituição do Agente Fiduciário fica sujeita à prévia comunicação à CVM, conforme disposto no Art. 4º da Instrução CVM 28;

e) a substituição permanente do Agente Fiduciário deverá ser objeto de aditamento ao presente Termo, cabendo à Securitizadora providenciar as correspondentes averbações e registros;

f) o Agente Fiduciário inicia o exercício de suas funções a partir da data de celebração do presente Termo, devendo permanecer no exercício de tais funções até a sua efetiva substituição ou liquidação total dos CRI;

g) o agente fiduciário nomeado em substituição ao atual não deverá receber remuneração superior à constante neste Termo, fixada para o Agente Fiduciário substituído; e,

h) o Agente Fiduciário substituto deverá comunicar imediatamente a substituição aos Investidores, mediante publicação em jornal com circulação na Cidade de São Paulo,

Estado de São Paulo ou por carta com aviso de recebimento a cada Investidor, às expensas do Patrimônio Separado.

10.6. O agente fiduciário eleito em substituição nos termos do item 10.5, acima, assumirá integralmente os deveres, atribuições e responsabilidades constantes da legislação aplicável e deste Termo.

10.7. Os Investidores poderão nomear substituto provisório para o Agente Fiduciário nos casos de vacância por meio de voto da maioria absoluta daqueles.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - LIQUIDAÇÃO DO PATRIMÔNIO SEPARADO

11.1. Caso seja verificada: (i) a insolvência da Emissora; ou, ainda (ii) qualquer uma das hipóteses previstas no item 11.4, abaixo, o Agente Fiduciário, conforme disposto no item 10.3, acima, deverá realizar temporária e imediatamente a administração do Patrimônio Separado constituído pelos Créditos Imobiliários e Garantias, ou promover a liquidação do Patrimônio Separado na hipótese em que a assembleia geral dos Investidores venha a deliberar sobre tal liquidação.

11.2. Em até 5 (cinco) dias a contar do início da administração, pelo Agente Fiduciário, do Patrimônio Separado, deverá ser convocada uma assembleia geral dos Investidores, na forma estabelecida na cláusula décima segunda, abaixo, e na Lei 9.514/97.

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

11.4. Além da hipótese de insolvência da Emissora, a critério da assembleia geral dos Investidores, a ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo poderá ensejar a assunção da administração do Patrimônio Separado pelo Agente Fiduciário, para 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, de qualquer das obrigações não pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá desde que tal inadimplemento ou mora perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da notificação formal realizada pelo Agente Fiduciário; ou

c) inadimplemento ou mora, pela Emissora, por culpa ou dolo desta, de qualquer das obrigações pecuniárias previstas neste Termo, sendo que, nessa hipótese, a liquidação do Patrimônio Separado ocorrerá na data do inadimplemento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - ASSEMBLEIA GERAL DOS INVESTIDORES

12.1. Os Investidores poderão, a qualquer tempo, reunir-se em assembleia geral, a fim de deliberar sobre matéria de interesse da comunhão dos Investidores.

12.2. A Assembleia Geral poderá ser convocada pelo Agente Fiduciário, pela Emissora e/ou por Investidores que representem, no mínimo, 10% (dez por cento) dos CRI em circulação.

12.3. Aplicar-se-á subsidiariamente à assembleia geral, no que couber, o disposto na Lei 9.514/97, bem como o disposto na Lei 6.404/76, conforme posteriormente alterada, a respeito das assembleias gerais de acionistas.

12.4. A assembleia geral será convocada mediante edital publicado por 3 (três) vezes, sendo que o prazo de antecedência da primeira convocação será de 20 (vinte) dias, no jornal de publicação legal da Emissora e instalar-se-á, em primeira convocação, com a presença de Investidores que representem, no mínimo, 50% (cinquenta por cento) dos CRI em circulação e, em segunda convocação, com qualquer número, exceto se quórum maior não for exigido pela legislação aplicável.

12.5. Cada CRI conferirá a seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais, sendo admitida a constituição de mandatários, Investidores ou não, observadas as disposições da Lei 6.404/76.

12.6. Para efeito da constituição do quórum de instalação e/ou deliberação a que se refere esta Cláusula Décima Segunda, "CRI em circulação" serão todos aqueles subscritos e integralizados, excluídos aqueles mantidos em tesouraria pela própria Emissora e os de

titularidade de sociedades por ela controladas. Para efeitos de *quórum* de deliberação não serão computados, ainda, os votos em branco.

12.7. Será facultada a presença dos representantes legais da Emissora nas assembleias gerais.

12.8. O Agente Fiduciário deverá comparecer à assembleia geral e prestar aos Investidores as informações que lhe forem solicitadas.

12.9. A presidência da assembleia geral caberá aos Investidores eleito pelos demais ou àquele que for designado pela CVM.

12.10. Exceto conforme estabelecido neste Termo, as deliberações serão tomadas por 66% (sessenta e seis por cento) dos presentes à assembleia geral.

12.11. As deliberações relativas (i) à alteração das datas de pagamento de principal e juros dos CRI; (ii) à alteração da remuneração dos CRI, (iii) à alteração do prazo de vencimento dos CRI, (iv) aos eventos de Liquidação do Patrimônio Separado; (v) aos quóruns de deliberação dos Investidores em assembleia geral, deverão ser aprovadas seja em primeira convocação da assembleia geral ou em qualquer convocação subsequente, por Investidores que representem 90% (noventa por cento) dos CRI em circulação.

12.12. As deliberações acerca da declaração da Liquidação do Patrimônio Separado, serão tomadas por titulares de CRI que representem 75% (setenta e cinco por cento) dos CRI em circulação.

12.13. A deliberação acerca do desdobramento dos CRI será tomada por Investidores que representem a maioria simples dos CRI em Circulação.

12.14. Independentemente das formalidades previstas na lei e neste Termo, será considerada regular a assembleia geral a que comparecerem os titulares de todos os CRI em Circulação.

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 dos Créditos Imobiliários e do Patrimônio Separado, inclusive as referentes à sua transferência para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário;

b) as despesas com terceiros especialistas, advogados, auditores ou fiscais, bem como as despesas com procedimentos legais, incluindo sucumbência, incorridas para resguardar os interesses dos Investidores e realização dos Créditos Imobiliários e Garantias integrantes do Patrimônio Separado, que deverão ser, sempre que possível, previamente aprovadas e pagas pelos Investidores. No caso do risco de sucumbência, o Agente Fiduciário poderá solicitar adiantamento aos Investidores.

c) as despesas com publicações em geral (exemplos: edital de convocação de assembleia geral dos Investidores, ata da assembleia geral dos Investidores, 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, necessárias ao exercício da função de Agente Fiduciário, durante ou após a prestação dos serviços, mas em razão desta, serão cobertas pelo Patrimônio Separado, observando-se que a Emissora será, sempre que possível, comunicada sobre tais despesas, previamente e por escrito;

d) as taxas e tributos, de qualquer natureza, atualmente vigentes, que tenham como base de cálculo receitas ou resultados apurados no âmbito do Patrimônio Separado;

e) as eventuais taxas e 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, questionada ou reconhecida, de forma a representar, de forma absoluta ou relativa, um incremento da tributação incidente sobre os recursos do Patrimônio Separado, sobre os CRI e/ou sobre os Créditos Imobiliários e Garantias;

f) as perdas, danos, obrigações ou despesas, incluindo taxas e honorários advocatícios arbitrados pelo juiz, decorrentes de sentença transitada em julgado, resultantes, direta ou indiretamente, da emissão dos CRI, 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 da Devedora ou puderem ser a ele atribuídos como de sua responsabilidade; e

g) demais despesas previstas em lei, regulamentação aplicável, ou neste Termo.

13.2. Considerando-se que a responsabilidade da Emissora se limita ao Patrimônio Separado, nos termos da Lei 9.514/97 e do item 9.5 deste Termo, caso o Patrimônio Separado seja insuficiente para arcar com as despesas mencionadas no item 13.1, acima, tais despesas serão suportadas pelos Investidores, 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 Investidores:

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 Investidores; 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 transferência da administração do Patrimônio Separado para outra entidade que opere no Sistema de Financiamento Imobiliário, 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 Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores 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 incorridas pelos Investidores à Emissora, na defesa dos interesses dos Investidores, deverão ser previamente aprovadas pelos Investidores.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS INVESTIDORES

14.1. Serão de responsabilidade dos Investidores 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 aos investimentos em CRI é o mesmo aplicado com relação aos títulos de renda fixa.

A partir de 1° de janeiro de 2005, a tributação de rendimentos destes títulos foi alterada, sendo estabelecidas alíquotas diversas em razão do prazo da aplicação geradora dos rendimentos tributáveis. Assim, os rendimentos dos CRI serão tributados pelo IRRF às alíquotas de (i) 22,5% para as aplicações com prazo de até 180 dias; (ii) 20% para as aplicações com prazo de 181 dias até 360 dias; (iii) 17,5% para as aplicações com prazo de 361 dias até 720 dias; e (iv) 15% para as aplicações com prazo superior a 720 dias. Este prazo de aplicação é contado da data em que o investidor efetuou o investimento, até a data do resgate.

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 CRI, excetuando-se o ganho de capital na alienação ou cessão, detidos por investidores pessoas físicas a partir de 1° 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 nº 9.532, de 10 de dezembro de 1997, em seu artigo 12, parágrafo 1°, 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 retido, na forma descrita acima, das pessoas jurídicas não financeiras tributadas pelo lucro presumido, arbitrado ou real é considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à compensação com o Imposto de Renda da Pessoa Jurídica ("IRPJ") apurado em cada período de apuração. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% e adicional de 10%, sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$ 240.000,00 por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não financeiras, corresponde a 9%.

Os rendimentos em CRI auferidos por pessoas jurídicas não financeiras não integram atualmente a base de cálculo da Contribuição para Financiamento da Seguridade Social ("COFINS") e da Contribuição ao Programa de Integração Social ("PIS"), caso a respectiva pessoa jurídica apure essas contribuições pela sistemática cumulativa. Por outro lado, no caso de pessoa jurídica tributada de acordo com a sistemática não-cumulativa, tais contribuições incidem atualmente à alíquota zero sobre receitas financeiras (como o seriam as receitas reconhecidas por conta dos rendimentos em CRI).

A partir de 1° 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 IR incidente na fonte ou pago em separado.

Também, na hipótese de aplicação financeira em CRI 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 do IRRF.

Não obstante a isenção de retenção na fonte, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI por essas entidades, via de regra e à exceção dos fundos de investimento, serão tributados pelo IRPJ, à alíquota de 15% e adicional de 10%; pela CSLL, à alíquota de 15%. As carteiras de fundos de investimentos estão, em regra, isentas do IR. Ademais, no caso das instituições financeiras, os rendimentos decorrentes de investimento em CRI estão potencialmente sujeitos à Contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% e 4%, respectivamente.

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em CRI no país de acordo com as normas previstas na Resolução CMN nº 2.689, de 26 de janeiro de 2000, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IRF à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20% (Jurisdição de Tributação Favorecida).

(ii) IOF:

Imposto sobre Operações de Câmbio ("IOF/Câmbio")

Regra geral, as operações de câmbio relacionadas aos investimentos estrangeiros realizados nos mercados financeiros e de capitais de acordo com as normas e condições do Conselho Monetário Nacional (Resolução CMN nº 2.689), inclusive por meio de operações simultâneas, incluindo as operações de câmbio relacionadas aos investimentos em CRI, estão sujeitos à incidência do IOF/Câmbio à alíquota de 6% no ingresso e à alíquota zero no retorno dos recursos. Tal alíquota pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 25%, com relação a operações futuras.

Imposto sobre Operações relativas a Títulos e Valores Mobiliários ("IOF/Títulos")

As operações com CRI estão sujeitas à alíquota zero do IOF/Títulos, conforme disposto no Decreto n.º 6.306, de 14 de dezembro de 2007, com alterações posteriores. Tal alíquota

pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o limite de 1,5% ao dia, com relação a operações futuras.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - PUBLICIDADE

15.1. Os fatos e atos relevantes de interesse dos Investidores, bem como as convocações para as respectivas assembleias gerais, serão realizados mediante publicação de edital no jornal em que a Emissora publica seus atos societários.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Sempre que solicitada pelos Investidores, a Emissora lhes dará acesso aos relatórios de gestão dos Créditos Imobiliários vinculados pelo presente Termo.

16.2. 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.

16.3. Sem prejuízo do dever de diligência do Agente Fiduciário, o Agente Fiduciário assumirá que os documentos originais ou cópias autenticadas de documentos encaminhados pela Emissora ou por terceiros a seu pedido não foram objeto de fraude ou adulteração. Não será ainda, sob qualquer hipótese, responsável pela elaboração de documentos societários da Emissora, que permanecerão sob obrigação legal e regulamentar da Emissora elaborá-los, nos termos da legislação aplicável.

16.4. O Agente Fiduciário não será responsável por verificar a suficiência, validade, qualidade, veracidade ou completude das informações técnicas e financeiras constantes de qualquer documento que lhe seja enviado com o fim de informar, complementar, esclarecer, retificar ou ratificar as informações do Termo e dos demais documentos da operação.

16.5. Os atos ou manifestações por parte do Agente Fiduciário, que criarem responsabilidade para os Investidores 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 Investidores reunidos em Assembleia Geral.

16.6. 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 Investidores, comprometendo-se tão-somente a agir em conformidade com as instruções que lhe forem transmitidas por estes. Neste sentido, o Agente Fiduciário não possui qualquer responsabilidade sobre o resultado ou sobre os efeitos jurídicos decorrentes do estrito cumprimento das orientações dos Investidores a ele transmitidas conforme definidas pelos Investidores e reproduzidas perante a Emissora, independentemente de eventuais prejuízos que venham a ser causados em decorrência disto aos Investidores ou à Emissora. A atuação do Agente Fiduciário limita-se ao escopo da ICVM n° 28, conforme alterada e dos artigos aplicáveis da Lei das Sociedades por Ações, estando este isento, sob qualquer forma ou pretexto, de qualquer responsabilidade adicional que não tenha decorrido da legislação aplicável.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - NOTIFICAÇÕES

17.1. 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, nº 255, 5º andar, Parte
São Paulo - SP
At.: Departamento Jurídico
Tel.: (11) 3127-2700
Fax: (11) 3127-2708
E-mail: juridico@rbcapital.com.br

Para o Agente Fiduciário
PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS
Avenida das Américas, 4.200, Bloco 4, Sala 514,
Rio de Janeiro, RJ, CEP: 20050-005
At.: Marco Aurélio Ferreira (Backoffice) / Nathalia Machado (Jurídico)

Tel.: (21) 3385-4565
Fax: (21) 3385-4046
E-mail: backoffice@pentagonotrustee.com.br / jurídico@pentagonotrustee.com.br

17.2. 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 DÉCIMA OITAVA - RISCOS

18.1. O investimento em CRI envolve uma série de riscos que deverão ser analisados independentemente pelo potencial investidor. Estão descritos a seguir os riscos, não exaustivos, relacionados, exclusivamente, aos CRI e à estrutura jurídica da presente emissão:

a) 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, no qual foi instituído o Regime Fiduciário e constituído o Patrimônio Separado. Os Créditos Imobiliários representam créditos detidos pela Emissora contra a Devedora. O Patrimônio Separado constituído em favor dos Investidores não conta com qualquer garantia flutuante ou coobrigação da Emissora.

Assim, o recebimento integral e tempestivo pelos Investidores dos montantes devidos conforme o Termo depende do pagamento pela Devedora, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira da Devedora 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 pela Devedora o valor a ser recebido pelos Investidores 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.

b) 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 neste Termo. 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.

c) Risco de Amortização Antecipada: A ocorrência de eventos de pagamento voluntário antecipado pela Devedora e/ou de Compra Compulsória ou Multa Indenizatória pela Confidere dos Créditos Imobiliários cedidos, nos termos previstos no Contrato Atípico de Locação, Contratos de Cessão e neste Termo, acarretará Amortização Extraordinária, parcial ou total, dos CRI.

Nestes casos, os recursos decorrentes destes eventos serão imputados pela Emissora na Amortização Extraordinária dos CRI, conforme previsto neste Termo, hipótese em que os Investidores receberão antecipadamente, total ou parcialmente, a amortização 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.

d) Risco de crédito da Devedora: o risco de crédito desta operação encontra-se concentrado na Devedora. Desta forma, a capacidade de pagamento dos CRI está na capacidade da Devedora de cumprir com suas obrigações previstas no Contrato Atípico de Locação. O descumprimento, pela Devedora, da obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato Atípico de Locação 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 pela Devedora 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, pela Devedora, de sua obrigação de pagar os valores devidos em razão do Contrato Atípico de Locação, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange o pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada.

e) Riscos Financeiros: há três espécies de riscos financeiros geralmente identificados em operações de securitização no mercado brasileiro: (i) riscos decorrentes de possíveis descompassos entre as taxas de remuneração de ativos e passivos; (ii) risco de insuficiência de garantia por acúmulo de atrasos ou perdas; e (iii) risco de falta de liquidez.

f) Baixa Liquidez 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 o Data de Vencimento Final.

g) Risco de desapropriação dos Imóveis: Os Imóveis poderão ser desapropriados, total ou parcialmente, pelo poder público, para fins de utilidade pública. Tal hipótese poderá afetar negativamente os Créditos Imobiliários e, consequentemente, o fluxo do lastro dos CRI.

h) Os Investidores dos CRI não têm qualquer direito sobre os Imóveis vinculados ao Contrato Atípico de Locação: Os CRI não asseguram aos seus titulares qualquer direito sobre os Imóveis vinculados ao Contrato Atípico de Locação, nem mesmo o direito de retê-los em caso de qualquer inadimplemento das obrigações decorrentes dos CRI por parte da Emissora.

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 Atípico de Locação: Não obstante a legalidade e regularidade do Contrato Atípico de Locação e da existência da Compra Compulsória e da Multa Indenizatória, não pode ser afastada a hipótese de que decisões judiciais futuras entendam pela ilegalidade do Contrato Atípico de Locação.

k) Risco de Rescisão do Contrato Atípico de Locação sem Pagamento de Indenização: Existem certas circunstâncias que permitem a Devedora rescindir o Contrato Atípico de Locação sem pagamento da indenização prevista em seu 22.2.1. e nestas circunstâncias a capacidade de pagamento do Patrimônio Separado pode vir a ser afetada em caso de insuficiência das Garantias e/ou inadimplemento da obrigação de pagamento da Multa Indenizatória pela Confidere.

l) Condição Suspensiva: Constitui condição suspensiva da cessão de créditos prevista no Contrato de Cessão, nos termos do artigo 125 do Código Civil, a anuência do Banco Bradesco S.A. para a efetivação da cessão de créditos, em razão do penhor que grava os Créditos Imobiliários, bem como a liquidação antecipada do CRI Novasec com a consequente liberação da fração de 50,71% (cinquenta vírgula setenta e um por cento) dos

Créditos Imobiliários Totais.

m)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.

n) 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.

o) Efeitos da 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.

p) 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.

q) Risco de Amortização Extraordinária ou Resgate Antecipado: os CRI poderão estar sujeitos, na forma definida neste Termo, a eventos de amortização extraordinária total ou resgate antecipado. A efetivação destes eventos poderá resultar em dificuldades de reinvestimento por parte dos investidores à mesma taxa estabelecida como remuneração dos CRI.

r) Risco Decorrente de Ações Judiciais: este pode ser definido como o risco decorrente de eventuais condenações judiciais da Devedora, nas esferas cível, fiscal e trabalhista. Eventuais condenações da Devedora em ações judiciais poderão afetar sua situação econômico-financeira e o consequente adimplemento dos Créditos Imobiliários pela Devedora. Nesta hipótese, a capacidade do Patrimônio Separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela Emissora poderá ser negativamente afetada.

s) 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.

t) Eventual Rebaixamento na Classificação de Risco da Oferta: A classificação de risco atribuída à Oferta baseou-se na atual condição da Devedora, bem como nas informações presentes neste Termo de Securitização. 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.

u) Não será emitida 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 no Prospecto com as demonstrações financeiras publicadas pela Emissora.

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

v) Capacidade financeira dos Fiadores frente às obrigações assumidas: A Fiança é constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de

Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão. Desta forma, a capacidade dos Fiadores de adimplir com as obrigações assumidas dependerá da capacidade financeira destes, sendo que, caso não possuam recursos para arcar com tais obrigações, o valor a ser recebido pelos Investidores poderá não ser suficiente para reembolsar integralmente o investimento realizado.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CLASSIFICAÇÃO DE RISCO

19.1. Os CRI objeto desta Emissão serão objeto de análise de classificação de risco pela Agência de Rating.

19.2. 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.

19.3. O relatório de classificação de risco não será atualizado no curso desta Emissão.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - ARBITRAGEM

20.1. Todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das disposições previstas neste Termo serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Arbitragem de Comércio Brasil - Canadá ("CA-CCBC"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

20.1.1. A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

20.1.2. Caso as regras procedimentais da CA-CCBC sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307/1996.

20.1.3. O Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Emissora, o outro pelo Agente Fiduciário, e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

20.1.4. Na hipótese de os árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data de nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela câmara eleita, no prazo máximo de 10 (dez) dias a contar da data em que se verificar o impasse.

20.1.5. A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder Judiciário com o objetivo de (a) assegurar a instituição da arbitragem, (b) 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, e (c) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, da sentença arbitral.

20.1.6. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.

20.2. Na hipótese de as Partes recorrerem ao Poder Judiciário, unicamente nas hipóteses previstas na cláusula 20.1.5 acima, nos termos da legislação em vigor, o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, será o único competente para conhecer e dirimir quaisquer questões ou litígios, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

O presente Termo é firmado em 3 (três) vias, de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Nome: Felipe Brito da Silveira
RG: 32928883 (SSP/SP)
CPF: 344.909.858-60
Cargo:

Nome: Cassiano Gomes Jardim
RG: 33023022 (SSP/SP)
CPF: 355.018.318-64
Cargo:

PENTAGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIARIOS

Agente Fiduciário

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome: Thiago Augusto França Lobato
RG nº: CPF: 062.625.946-04
CPF/MF nº: CI: MG - 10.473.858

Nome:
RG nº:
CPF/MF nº: Flavio Scarpelli de Souza
RG: 30.372.545 (SSP/SP)
CPF: 293.224.508-27

44

ANEXO I - CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS

CÉDULA DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO	LOCAL E DATA DE EMISSÃO: São Paulo, SP, 15/10/2012

SÉRIE	Única	NÚMERO	0001	TIPO DE CCI	FRACIONÁRIA

1.EMISSORA							
RAZÃO SOCIAL: RB Capital Companhia de Securitização							
CNPJ/MF: 02.773.542/0001-22							
ENDEREÇO: Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Parte, Jardim Europa							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	São Paulo	UF	SP	CEP	01448-000

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							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20050-005

3.DEVEDORA							
RAZÃO SOCIAL: Petrobras Distribuidora S.A.							
CNPJ/MF: 34.274.233/0001-02							
ENDEREÇO: Rua General Canabarro, nº 500, TER. 6/11 PTE 12ª 16							
COMPLEMENTO	-	CIDADE	Rio de Janeiro	UF	RJ	CEP	20271-202

4.TÍTULO
Instrumento Particular de Contrato Atípico de Locação, celebrado entre a Confidere e a Devedora, em 14 de abril de 2011 ("Contrato Atípico de Locação").

5.VALOR DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS: R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos), em 15 de outubro de 2012.

6.IDENTIFICAÇÃO DO EMPREENDIMENTO
A edificação de um prédio comercial de uso exclusivo, constituído por um torre única com

10 (dez) pavimentos e 4 (quatro) subsolos a ser realizada sobre os imóveis descritos e caracterizados nas matrículas nº 39.911 e 39.912, ambas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais estão localizados na Rua Santa Maria, designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo, os quais se encontram cadastrados na Prefeitura do Rio de Janeiro, respectivamente, sob os nºs 1958300-4 e 1958301-2 e na Secretaria de Patrimônio da União ("SPU") sob o RIP nº 6001.13740.000-5.

7.CONDIÇÕES DA EMISSÃO	
7.1. PRAZO	223 (duzentos e vinte e três) meses.
7.2. VALOR DE PRINCIPAL	R$ 605.734.323,85 (seiscentos e cinco milhões, setecentos e trinta e quatro mil, trezentos e vinte e três reais e oitenta e cinco centavos).
7.3. ATUALIZAÇÃO MONETÁRIA	Até a Data Efetiva da Entrega será em bases mensais pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE com base na Data Efetiva da Entrega.
7.4. DATA DO PRIMEIRO VENCIMENTO	15 de agosto de 2013
7.5. DATA DE VENCIMENTO FINAL	15 de abril de 2031
7.6. MULTA E ENCARGOS MORATÓRIOS	Multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo índice previsto no item 11.1 do Contrato Atípico de Locação, calculados, *pro rata die*, sobre os valores em atraso, desde o dia seguinte a data de vencimento do aluguel até a data do efetivo pagamento.
7.7. PERIODICIDADE DE PAGAMENTO	Mensal.

8. GARANTIAS
Fiança, constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão

9. CARACTERÍSTICAS DOS CRÉDITOS IMOBILIÁRIOS
Situação do registro dos Imóveis: Os imóveis objeto das matrículas nº 39.911 e 39.912,

ambas do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, os quais estão localizados na Rua Santa Maria, designados, respectivamente, como lote 1 e 2 do PA 42863, na Freguesia do Espirito Santo.

Número do Assentamento do Ato: Não aplicável, em razão da inexigibilidade deste registro/averbação, nos termos da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Os Imóveis não possuem habite-se e não estão sob o regime de incorporação.

ANEXO II

FLUXO DE AMORTIZAÇÃO E JUROS DOS CRI

Data	% Amort	Data	% Amort	Data	% Amort	Data	% Amort
15/09/2012	0,0000%	15/01/2015	0,3321%	15/05/2017	0,4135%	15/09/2019	0,5288%
15/10/2012	0,0000%	15/02/2015	0,3346%	15/06/2017	0,4169%	15/10/2019	0,5339%
15/11/2012	0,0000%	15/03/2015	0,3371%	15/07/2017	0,4204%	15/11/2019	0,5389%
15/12/2012	0,0000%	15/04/2015	0,3396%	15/08/2017	0,4239%	15/12/2019	0,5441%
15/01/2013	0,0000%	15/05/2015	0,3422%	15/09/2017	0,4274%	15/01/2020	0,5493%
15/02/2013	0,0000%	15/06/2015	0,3448%	15/10/2017	0,4311%	15/02/2020	0,5547%
15/03/2013	0,0000%	15/07/2015	0,3474%	15/11/2017	0,4347%	15/03/2020	0,5601%
15/04/2013	0,0000%	15/08/2015	0,3501%	15/12/2017	0,4384%	15/04/2020	0,5655%
15/05/2013	0,0000%	15/09/2015	0,3528%	15/01/2018	0,4422%	15/05/2020	0,5711%
15/06/2013	0,0000%	15/10/2015	0,3555%	15/02/2018	0,4460%	15/06/2020	0,5768%
15/07/2013	0,0000%	15/11/2015	0,3582%	15/03/2018	0,4498%	15/07/2020	0,5825%
15/08/2013	0,2936%	15/12/2015	0,3610%	15/04/2018	0,4537%	15/08/2020	0,5883%
15/09/2013	0,2957%	15/01/2016	0,3638%	15/05/2018	0,4577%	15/09/2020	0,5943%
15/10/2013	0,2978%	15/02/2016	0,3666%	15/06/2018	0,4617%	15/10/2020	0,6003%
15/11/2013	0,3000%	15/03/2016	0,3695%	15/07/2018	0,4657%	15/11/2020	0,6064%
15/12/2013	0,3021%	15/04/2016	0,3724%	15/08/2018	0,4698%	15/12/2020	0,6126%
15/01/2014	0,3043%	15/05/2016	0,3754%	15/09/2018	0,4740%	15/01/2021	0,6190%
15/02/2014	0,3065%	15/06/2016	0,3783%	15/10/2018	0,4782%	15/02/2021	0,6254%
15/03/2014	0,3087%	15/07/2016	0,3813%	15/11/2018	0,4825%	15/03/2021	0,6319%
15/04/2014	0,3109%	15/08/2016	0,3844%	15/12/2018	0,4869%	15/04/2021	0,6386%
15/05/2014	0,3132%	15/09/2016	0,3874%	15/01/2019	0,4913%	15/05/2021	0,6453%
15/06/2014	0,3154%	15/10/2016	0,3906%	15/02/2019	0,4957%	15/06/2021	0,6522%
15/07/2014	0,3178%	15/11/2016	0,3937%	15/03/2019	0,5003%	15/07/2021	0,6592%
15/08/2014	0,3201%	15/12/2016	0,3969%	15/04/2019	0,5049%	15/08/2021	0,6663%
15/09/2014	0,3224%	15/01/2017	0,4001%	15/05/2019	0,5095%	15/09/2021	0,6736%
15/10/2014	0,3248%	15/02/2017	0,4034%	15/06/2019	0,5142%	15/10/2021	0,6809%
15/11/2014	0,3272%	15/03/2017	0,4067%	15/07/2019	0,5190%	15/11/2021	0,6884%
15/12/2014	0,3297%	15/04/2017	0,4101%	15/08/2019	0,5239%	15/12/2021	0,6961%

Data	% Amort	Data	% Amort	Data	% Amort	Data	% Amort
15/01/2022	0,7039%	15/05/2024	0,9981%	15/09/2026	1,5906%	15/01/2029	3,3761%
15/02/2022	0,7118%	15/06/2024	1,0124%	15/10/2026	1,6230%	15/02/2029	3,5085%
15/03/2022	0,7198%	15/07/2024	1,0270%	15/11/2026	1,6566%	15/03/2029	3,6511%
15/04/2022	0,7281%	15/08/2024	1,0419%	15/12/2026	1,6915%	15/04/2029	3,8051%
15/05/2022	0,7364%	15/09/2024	1,0572%	15/01/2027	1,7277%	15/05/2029	3,9720%
15/06/2022	0,7450%	15/10/2024	1,0729%	15/02/2027	1,7654%	15/06/2029	4,1534%
15/07/2022	0,7537%	15/11/2024	1,0891%	15/03/2027	1,8045%	15/07/2029	4,3513%
15/08/2022	0,7625%	15/12/2024	1,1056%	15/04/2027	1,8453%	15/08/2029	4,5680%
15/09/2022	0,7716%	15/01/2025	1,1226%	15/05/2027	1,8877%	15/09/2029	4,8065%
15/10/2022	0,7808%	15/02/2025	1,1400%	15/06/2027	1,9320%	15/10/2029	5,0700%
15/11/2022	0,7902%	15/03/2025	1,1579%	15/07/2027	1,9782%	15/11/2029	5,3629%
15/12/2022	0,7997%	15/04/2025	1,1763%	15/08/2027	2,0265%	15/12/2029	5,6902%
15/01/2023	0,8095%	15/05/2025	1,1953%	15/09/2027	2,0770%	15/01/2030	6,0585%
15/02/2023	0,8195%	15/06/2025	1,2147%	15/10/2027	2,1298%	15/02/2030	6,4759%
15/03/2023	0,8297%	15/07/2025	1,2347%	15/11/2027	2,1851%	15/03/2030	6,9529%
15/04/2023	0,8401%	15/08/2025	1,2554%	15/12/2027	2,2432%	15/04/2030	7,5033%
15/05/2023	0,8507%	15/09/2025	1,2766%	15/01/2028	2,3041%	15/05/2030	8,1456%
15/06/2023	0,8616%	15/10/2025	1,2984%	15/02/2028	2,3682%	15/06/2030	8,9046%
15/07/2023	0,8726%	15/11/2025	1,3209%	15/03/2028	2,4357%	15/07/2030	9,8154%
15/08/2023	0,8840%	15/12/2025	1,3442%	15/04/2028	2,5068%	15/08/2030	10,9287%
15/09/2023	0,8955%	15/01/2026	1,3681%	15/05/2028	2,5819%	15/09/2030	12,3203%
15/10/2023	0,9074%	15/02/2026	1,3928%	15/06/2028	2,6613%	15/10/2030	14,1096%
15/11/2023	0,9195%	15/03/2026	1,4183%	15/07/2028	2,7454%	15/11/2030	16,4953%
15/12/2023	0,9318%	15/04/2026	1,4447%	15/08/2028	2,8345%	15/12/2030	19,8354%
15/01/2024	0,9445%	15/05/2026	1,4719%	15/09/2028	2,9293%	15/01/2031	24,8456%
15/02/2024	0,9574%	15/06/2026	1,5001%	15/10/2028	3,0302%	15/02/2031	33,1962%
15/03/2024	0,9707%	15/07/2026	1,5292%	15/11/2028	3,1378%	15/03/2031	49,8974%
15/04/2024	0,9842%	15/08/2026	1,5594%	15/12/2028	3,2528%	15/04/2031	100,0000%

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

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 Lider"), na qualidade de Coordenador Lider da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 da oferta.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Lider

Nome: Adalberto de Araujo Cavalcanti
RG: 3746360 (SSP/BA)
CPF: 704.500.414-49
Cargo:

Nome: Caroline Vitorelli
RG: 30.010.859-X
CPF: 287.748.278-20
Cargo:

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

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 nº 02.773.542/0001-22, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social (doravante denominada simplesmente "Emissora"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª 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.**, 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") e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"). declara, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 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 do CRI.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Marcelo Michaluz
RG: 16.323.178 (SSP/SP)
CPF: 127.314.838-06
Nome:
Cargo:

Flávia Palacios Mendonça
RG: 013.187.264-0 (SSP/RJ)
CPF: 052.718.227-37
Nome:
Cargo:

PENTÁGONO

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que 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"), 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 da oferta.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: Marcele Ficha Sanjicho

Cargo: Procuradora

PENTÁGONO

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.° 4.200, Bloco 4, Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("Escritura de Emissão") que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n° 255, 5° andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), DECLARA à Emissora, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n° 10.931/2004, que: (i) foram entregues a esta instituição custodiante para custódia a Escritura de Emissão; (ii) uma via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão ("Termo") já se encontra devidamente registrado nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese a referida custódia considerada para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei n° 10.931/2004 na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora no Termo, conforme cláusula nona do Termo, sobre os créditos imobiliários e a CCI que lastreia os CRI.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: MARCELLE MOTTA SANTORO

Cargo: PROCURADORA

ANEXO VII

• Modelo do Boletim de Subscrição

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DATA: [•]	BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS – CRI	Nº: [•]
1ª Via		

Para os fins deste boletim de subscrição de certificados de recebíveis imobiliários ("Boletim de Subscrição"), adotam-se as definições constantes no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários firmado, em 29 de outubro de 2012, 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 69ª série da 1ª emissão de CRI da Emissora ("Termo").

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, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o 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				
São Paulo – SP	*Emissão*: 15/10/2012; *Vencimento Final*: 15/04/2031	1ª	69ª	1.288 (mil duzentos e oitenta e oito)	R$ 300.028,46 (trezentos mil, vinte e oito reais e quarenta e seis centavos), na Data de Emissão	386.436.656,48 (trezentos e oitenta e seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e cinquenta e seis reais e quarenta e oito centavos), na Data de Emissão

FORMA DE PAGAMENTO DOS CRI

AMORTIZAÇÃO		JUROS REMUNERATÓRIOS	
Atualização Monetária	Forma de Pagamento	Taxa	Forma de Pagamento
O Valor Nominal Unitário será atualizado monetariamente, até a Data Efetiva da Entrega, em bases mensais, pela variação do INCC/FGV, e, após, anualmente, pelo IPCA/IBGE, com base na Data Efetiva da Entrega, nas Datas de Atualização, conforme fórmula disposta no item 5.1 do Termo de Securitização	Em 213 (duzentos e treze) meses, a contar de 15 de agosto de 2013	Os CRI farão jus a taxa de juros remuneratórios, calculados a partir da Data de Emissão, correspondentes a 5,0769% (cinco inteiros e setecentos e sessenta e nove décimos de milésimo por cento) ao ano, conforme definida em Procedimento de *Bookbuilding*, calculada conforme o disposto na Cláusula Quinta do Termo	Em 213 (duzentos e treze) meses, a contar de 15 de agosto de 2013

OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO

Lastro:	Os Créditos Imobiliários, representados pela CCI, oriundos do Contrato Atípico de Locação, que compreendem a parcela dos Créditos Imobiliários Totais referentes à 97% (noventa e sete por cento) das locações devidas nos termos do Contrato Atípico de Locação.		
Forma:	Escritural		
Garantias:	Estão sendo constituídas as seguintes garantias para a presente Emissão: a) Fiança, constituída em garantia de todas as obrigações, presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Confidere no Contrato de Cessão ou que dele decorram, de acordo com os termos e condições previstos na Cláusula 5.2 do Contrato de Cessão; b) Regime Fiduciário; e c) Patrimônio Separado		
Agente Fiduciário:	Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários	CNPJ/MF:	17.343.682/0001-38
Data do Termo de Securitização:	29 de outubro de 2012	Data do registro na CETIP e/ou na BM&FBovespa:	[•]

QUALIFICAÇÃO DO SUBSCRITOR

Nome ou Denominação Social:		CPF/MF ou CNPJ/MF:
[•]		[•]
Endereço:		Nº
[•]		[•]
Cidade:	UF:	País:

1

[•]	[•]	Brasil

CRI SUBSCRITOS		
QUANTIDADE	VALOR DE INTEGRALIZAÇÃO POR CRI	VALOR TOTAL A SER INTEGRALIZADO
[•]	R$ [•] ([•])	R$ [•] ([•])

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, 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 irretratável, na data de 29 de outubro de 2012, referente à 1ª emissão, 69ª série, de CRI da Emissora.

O Subscritor declara ainda ter ciência de que:

a) na forma do artigo 9º da Lei nº 9.514/97, a Emissora instituiu Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, incluindo a Conta Centralizadora, constituindo referidos Créditos Imobiliários lastro para a emissão dos CRI;
b) 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;
c) 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;
d) 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;
e) face à instituição do Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários e suas garantias, 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;
f) 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;
g) é admitido ágio ou deságio no momento da subscrição dos CRI;
h) **a oferta dos CRI foi realizada em conformidade com a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e a Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, razão pela qual a Emissora obteve o registro definitivo da oferta junto à CVM;**
i) **os CRI foram colocados junto aos investidores pelo Coordenador Líder, em regime de melhores esforços, nos termos previstos no Contrato de Distribuição;**
j) **está subscrevendo os CRI com o registro definitivo da oferta junto à CVM, o qual foi obtido em [•] de [•] de 2012, sob o nº [•];**
k) **uma vez subscritos, obriga-se a não negociar os CRI no mercado secundário até a data de encerramento da oferta;**
l) **conhece, avaliou e ponderou os riscos envolvidos na subscrição dos CRI, incluindo mas não limitando aos fatores de risco constantes da seção "Fatores de Risco" do prospecto da oferta, nas páginas 73 a 77, sendo que o Subscritor declara ter recebido o prospecto com a devida antecedência para avaliar e tomar a sua decisão de investimento nos CRI.**

São Paulo – SP, [•] de [•] de [•].

_____
[•]
Subscritor

_____
RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
Emissora

Testemunha 1:
Nome:
CPF/MF:

Testemunha 2:
Nome:
CPF/MF:

ANEXO VIII

• Declaração da Emissora nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

(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

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 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 69ª 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, 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 e a Instrução CVM nº 414; 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, a Emissora declara que está com seu registro de companhia aberta devidamente atualizado perante esta D. Comissão.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Marcelo Michalua
RG: 16.3[illegible] (SP)
CPF: 1[illegible]06

Nome:
Cargo:

Flávia Palacios Mendonça
RG: 013.187.284-0 (SSP/RJ)
CPF: 052.718.227-37

Nome:
Cargo:

ANEXO IX

• Declaração do Coordenador Líder nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400

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 69ª Série da 1ª Emissão da RB Capital Companhia de Securitização ("Oferta", "CRI" e "Emissora", respectivamente), nos termos da Instrução CVM nº 400, 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 estas 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 e a Instrução CVM nº 414.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Adalberto de Araujo Cavalcanti
RG: 3746360 (SSP/BA)
CPF: 704.508.414-49

Nome:
Cargo:

Caroline Vitorelli
RG: 30.010.859-X
CPF: 267.748.278-20

Nome:
Cargo:

ANEXO X

- Declaração do Agente Fiduciário nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PENTÁGONO

DECLARAÇÕES DO AGENTE FIDUCIÁRIO PREVISTAS NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 4.200, Bloco 4, Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, (doravante denominada simplesmente "Agente Fiduciário"), na qualidade de agente fiduciário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª Série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente), 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, em que 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"), 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 da oferta.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: MARCELLE RICTA SANTERO

Cargo: PROCURADOR

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XI

• Declaração da Instituição Custodiante das CCI nos termos do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/04

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PENTÁGONO

DECLARAÇÃO DE CUSTÓDIA

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, com sede na Capital do Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.° 4.200, Bloco 4, Sala 514, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição custodiante da Escritura de Emissão de Cédula de Crédito Imobiliário ("Escritura de Emissão") que serve de lastro para a emissão dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª série da 1ª emissão ("CRI" e "Emissão", respectivamente) da **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5° andar, Parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 ("Emissora"), DECLARA à Emissora, para os fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004, que: (i) foram entregues a esta instituição custodiante para custódia a Escritura de Emissão; (ii) uma via original do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da Emissão ("Termo") já se encontra devidamente registrado nesta instituição custodiante, sendo nesta hipótese a referida custódia considerada para fins do parágrafo único do artigo 23 da Lei nº 10.931/2004 na forma do regime fiduciário instituído pela Emissora no Termo, conforme cláusula nona do Termo, sobre os créditos imobiliários e a CCI que lastreia os CRI.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

Agente Fiduciário

Nome: MARCELLE MOTTA SANTORO

Cargo: PROCURADORA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XII

• Declarações do Coordenador Líder e da Emissora nos termos do item 15 do Anexo III da Instrução CVM nº 414

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

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"), na qualidade de Coordenador Líder da oferta pública de distribuição dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª série da 1ª emissão ("Emissão"), em que 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, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.773.542/0001-22 (doravante denominada simplesmente "Emissora") atua na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da Emissão, que serão objeto de oferta pública de distribuição e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004, conforme alterada, 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 da oferta.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Coordenador Líder

Adalberto de Araujo Cavalcanti
RG: 3746380 (SSP/BA)
CPF: 704.508.414-49

Nome:

Cargo:

Caroline Vitorelli
RG: 30.010.859-X
CPF: 287.748.278-20

Nome:

Cargo:

1

DECLARAÇÃO DA EMISSORA PREVISTA NO ITEM 15 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM 414

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, companhia aberta, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n.° 255, 5° 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"), na qualidade de emissora dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 69ª 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.**, 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") e a **PENTÁGONO S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.343.682/0001-38, atua como agente fiduciário ("Agente Fiduciário"), declara, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução da CVM nº 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 do CRI.

São Paulo - SP, 29 de outubro de 2012.

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO

Emissora

Marcelo Michalus
RG: 16.323.178 (SSP/SP)
CPF: 127.314.838-06

Nome:
Cargo:

Flávia Palacios Mendonça
RG: 013.187.264-0 (SSP/RJ)
CPF: 052.718.227-37

Nome:
Cargo:

ANEXO XIII

• Súmula de Classificação de Risco

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB Capital Companhia de Securitização

Séries 2012-69

Relatório de Rating Preliminar

Neste Relatório

	Página
Resumo da Transação	1
Fundamentos dos Ratings	1
Definição e Sensibilidade do Rating	2
Aplicação de Metodologia e Adequação de Dados	2
Estrutura da Transação	2
Análise do Colateral	4
Estrutura Financeira	7
Risco de Contrapartes	9
Monitoramento	9
Apêndices	9–11

Estrutura de Capital

Classe/Série	Montante (BRLmi)	Vencimento Final Legal*	Rating Preliminar[a]	Reforço de Crédito (%)	Perspectiva
Série 2012-69	375	Abr/2032	AA-(bra)(prel)	NA	Estável
Total da Emissão	**375**				

O Rating Preliminar não configura atribuição de rating final e está baseado em informações fornecidas pelo emissor até 27 de setembro de 2012. O Rating Preliminar 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.

* O vencimento final esperado é em 15 de abril de 2031.

NA – Não Avaliada.

Resumo da Transação

A Fitch Ratings atribuiu o Rating Preliminar de Longo Prazo 'AA-(bra)(prel)'/Perspectiva Estável, à 69ª série da primeira emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) da RB Capital Companhia de Securitização (RB Capital). A operação é lastreada por recebíveis imobiliários originados pelo aluguel de um imóvel à Petrobras Distribuidora S.A. (BR Distribuidora).

Fundamentos dos Ratings

Qualidade de Crédito da BR Distribuidora: A BR Distribuidora, subsidiária integral da Petróleo Brasileiro S.A. (Petrobras, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/ Perspectiva Estável), é a fonte pagadora dos créditos que lastreiam esta emissão.

Risco de Construção: A propriedade a ser locada está em construção, com data estimada de entrega em abril de 2013. Em 14 de setembro de 2012, 47% da obra estavam construídos, o que representa um atraso de 4% em relação ao previsto, devido a atrasos na entrada das instalações e alvenaria. A locatária apenas poderá rescindir o contrato sem pagamento de multa indenizatória se houver atraso em função de força maior superior a um ano.

Reserva de Caixa e Seguro Performance: Além dos recursos necessários para término da obra, para cobrir qualquer custo excedente ou pagamento de juros do CRI na ocorrência de atraso, os investidores contarão com seguro performance de cerca de BRL21,3 milhões, além de reserva de caixa de cerca de BRL24,6 milhões. Juntos, eles representam 52% do custo de construção remanescente, e a reserva de caixa equivale a 12 meses de cobertura de juros.

Flexibilidade na Estrutura: Caso o início do fluxo locatício ocorra após a data esperada, em função de atraso na construção, o CRI contempla uma cláusula que permite que a amortização comece em conjunto com a entrega do empreendimento. Até esta data, os pagamentos de juros do CRI serão feitos com a reserva de caixa e a correção monetária será realizada pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Portanto, após a entrega, o CRI será um espelho fiel do contrato de locação.

Casamento Entre Índices de Correção Monetária: Os aluguéis pagos pela locatária e os CRIs serão corrigidos mensalmente pelo INCC até a entrega do empreendimento e após, anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Pesquisa Relacionada

"Fitch Afirma IDRs em Moeda Estrangeira e Local da Petrobras em 'BBB' e Rating Nacional em 'AAA(bra)'", 4 de abril de 2012.

"Relatório Especial: Setor de Energia Brasileiro: Fundamentos Permanecem Sólidos e Não São Afetados Pelo *Default* da Celpa", 5 de março de 2012.

Analistas

Juliana Ayoub
+55 11 4504-2200
juliana.ayoub@fitchratings.com

Mirian Abe
+55 11 4504-2614
mirian.abe@fitchratings.com

Definição e Sensibilidade do Rating

Os Rating Preliminar da 69ª série de CRIs da RB Capital reflete a esperada capacidade de pagamento integral do principal investido, acrescido de taxa de juros a ser definida em processo de *bookbuilding*, corrigido monetariamente pelo INCC até a entrega, e pelo IPCA após, até o vencimento final legal, em 15 de abril de 2032. O vencimento final esperado é em abril de 2031, data em que a locatária efetuará o pagamento do último aluguel securitizado caso não ocorra nenhum atraso na entrega.

O Rating Preliminar atribuído a esta operação está baseado na capacidade de entrega do empreendimento e no pagamento da BR Distribuidora. Atrasos na obra, custos consideravelmente maiores que o esperado e alterações na classificação de risco de crédito da empresa controladora afetarão diretamente o rating atribuído a esta emissão.

Aplicação de Metodologia e Adequação de Dados

Aplicação de Metodologia

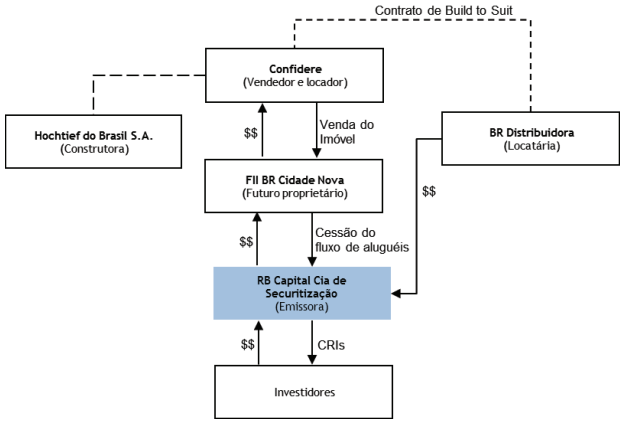
Esta operação é considerada um *build-to-suit* (construção sob medida) e foi analisada segundo a metodologia de avaliação *Global Structured Finance Rating Criteria*, publicada pela Fitch em 6 de junho de 2012, e disponível em seu *website* www.fitchratings.com.

Adequação de Dados

A Fitch recebeu e analisou os documentos relacionados a esta emissão, sendo parte deles em forma de minuta, como termo de securitização e o contrato de cessão. Também foram analisados, entre outros documentos, o contrato atípico de locação, contrato de construção, compromisso de compra e venda, o financiamento do Banco Bradesco S.A. (Bradesco) para construção do empreendimento, o CRI da Nova Securitização S.A. (NovaSec), além do fluxo de caixa esperado para a operação. O rating final será atribuído somente após o recebimento dos documentos finais da operação que confirmem as premissas assumidas.

Estrutura da Transação

Diagrama Simplificado da Estrutura da Operação



Fonte: Documentos da Transação

Metodologia Aplicada

Global Structured Finance Rating Criteria (06 de junho de 2012)

Os CRIs serão emitidos em montante nominal de aproximadamente BRL375 milhões e seu vencimento esperado é em 15 de abril de 2031. O vencimento final legal será em 15 de abril de 2032. O saldo devedor será corrigido monetariamente pelo INCC até a entrega do empreendimento, e pelo IPCA, após. O pagamento de juros e a amortização ocorrerão mensalmente, no mínimo dois dias após os pagamentos dos aluguéis, e após um período de carência mínimo de 9 meses. A remuneração da 69ª série será de, no máximo, 1,8% ao ano, acrescidos da taxa da NTN-B com vencimento próximo ao dos CRIs.

Os créditos imobiliários correspondem a 100% dos aluguéis devidos do 1º ao 18º ano da locação atípica. A Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda. (Confidere OGB) contraiu um financiamento no Bradesco, para custear a obra. Em garantia, foi concedida uma hipoteca do terreno e penhor de 49,29% dos créditos imobiliários. Adicionalmente, a Confidere OGB cedeu 50,71% dos créditos imobiliários remanescentes e concedeu uma hipoteca de segundo grau à NovaSec, que emitiu a primeira série da primeira emissão de CRIs.

Para que a RB Capital efetue a emissão da 69ª série de CRIs, portanto, e para que o BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário – FII (FII BR) possa adquirir o imóvel sem nenhum gravame, os créditos imobiliários serão recomprados pela Confidere OGB. Com isso, a Confidere OGB venderá o imóvel ao FII BR, que cederá os créditos à RB Capital. Esta, por sua vez, utilizará 97% do fluxo de aluguéis para emitir a 69ª série de CRIs.

Com os recursos da emissão de CRIs, a RB Capital irá adquirir os créditos referentes à locação do imóvel por parte da BR Distribuidora, de propriedade do FII BR. Este irá utilizar o valor recebido para adquirir o imóvel da Confidere OGB.

O pagamento do valor de cessão e da compra do imóvel por parte do FII BR será feito da seguinte forma:

1. Em até dois dias após a liquidação da operação, serão pagos BRL265.453.900 para cobrir o financiamento do Bradesco e a recompra do CRI da NovaSec;
2. Mensalmente, serão pagos BRL81.769.467, de acordo com a evolução da obra;
3. Até BRL21.351.482 serão pagos após aceite da BR Distribuidora, sendo abatido destes valores o montante utilizado para fazer frente ao pagamento de juros do CRI ou para cobrir excedente no custo de construção.

O resumo com os usos do volume da emissão estão detalhados a seguir.

Fontes e Usos

Fontes		Usos	
Emissão CRI	375.074.850	Recompra CRI NovaSec	173.012.098
		Plano Empresário	92.441.802
		Custo de Obra Remanescente	81.769.467
		Custos de Estruturação	6.500.000
		Sobra de Caixa, Retido	21.351.482
Total	375.074.850	Total	375.074.850

Fonte: Documentos da transação

A elevada multa por antecipação do CRI da NovaSec se deve à imposição de que a recompra voluntária da cedente (Confidere OGB) deverá ser o fluxo de aluguéis trazidos a valor

presente pela menor taxa entre 9,15% ao ano e NTN-B com vencimento mais próximo da data de vencimento da última parcela, que hoje está em cerca de 3,51%.

O financiamento do Bradesco possui montante máximo de BRL155 milhões, com taxa de juros fixas de 10,5%. O prazo é de 144 meses, com carência de 24 meses, prorrogável por mais seis meses. Este montante é suficiente para cobrir a obra e o valor do terreno. Foram liberados cerca de BRL80,6 milhões para a obra e aquisição do terreno, sendo que o saldo devedor para quitação é de cerca de BRL92,4 milhões. Não há qualquer penalidade para o pré-pagamento deste financiamento.

Estrutura Legal

A Fitch solicitou e recebeu a minuta do parecer legal da assessoria jurídica da transação, atestando quanto à validade da constituição dos documentos relacionados a esta. O parecer também aborda a impossibilidade da locatária modificar os valores locatícios, de rescindir o contrato se o atraso das obras não decorrer de força maior, e a obrigatoriedade da locatária em arcar com o valor indenizatório em caso de rescisão antecipada.

Esclarecimento

Na análise de crédito, a Fitch confia na opinião legal e/ou fiscal emitida pela assessoria jurídica da transação. A agência 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.

Partes da Transação

Função	Entidade	Rating	Perspectiva
RB Capital Companhia de Securitização	Emissora	NA	NA
Pentágono S.A. DTVM	Agente Fiduciário	NA	NA
Petrobras Distribuidora S.A. (BR Distribuidora)	Locatária	NA	NA
BR Cidade Nova Fundo de Investimento Imobiliário - FII	Locador	NA	NA
Hochtief do Brasil S.A.	Construtora	NA	NA
Itaú Seguros S.A.	Seguradora	NA	NA
Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda.	Antiga locadora	NA	NA

Fonte: Documentos da Transação

Análise do Colateral

O lastro da 69ª série de CRIs da RB Capital é composto por recebíveis relacionados à locação da sede da BR Distribuidora no Rio de Janeiro.

O Projeto

O imóvel objeto do contrato de locação será a sede da BR Distribuidora, localizada no bairro Cidade Nova no Rio de Janeiro/RJ. O imóvel foi adquirido pela Confidere OGB há três anos.

O imóvel terá dez andares, auditório e quatro subsolos para estacionamento, totalizando 441 vagas. Atualmente, a BR Distribuidora possui cerca de 2.600 funcionários baseados em um edifício próximo ao Maracanã, que é compartilhado com a Petrobrás, e arredores. A BR

Distribuidora ocupa apenas cinco andares e não há possibilidade de expansão na região. Por isso, a BR Distribuidora contratou a Confidere OGB para desenvolver o empreendimento e concentrar seus funcionários em um único edifício.

Contrato de Locação Atípica

O contrato de locação atípica foi assinado em 14 de abril de 2011 entre a Confidere OGB e a BR Distribuidora. Com a venda do imóvel, a Confidere OGB cedeu sua posição de locadora ao FII BR.

O prazo locatício é de 18 anos, com carência de três meses, após a entrega do empreendimento. A locatária deverá efetuar um pagamento mensal de BRL2.593.124, com base em março de 2011. Os aluguéis serão corrigidos pelo INCC até a entrega da obra. Com o aceite, a correção dos aluguéis será feita anualmente, e através do IPCA. Os pagamentos deverão ser realizados diretamente através de transferência eletrônica ou depósito na conta indicada pelo FII BR.

Os aluguéis deverão ser pagos todo quinto dia útil de cada mês. Se houver atraso, a locatária deverá pagar multa de 2%, juros moratórios de 1% e correção monetária *pro rata die*.

Durante o prazo locatício, a locatária será responsável por quaisquer tributos (ou seja, IPTU), serviços públicos, contratação de apólice de seguro contra incêndio, raio, explosões, inundações, entre outros, no montante mínimo de BRL167 milhões, além de lucros cessantes equivalentes a 24 meses de aluguel, sendo a emissora a beneficiária dessa apólice. Estes valores devem ser suficientes para repor o imóvel e garantir o pagamento dos aluguéis até a reconstrução. Se houver sinistro parcial e a locatária decidir continuar utilizando o imóvel, será devido o aluguel referente à área utilizável. Caso o sinistro seja total, e a reconstrução leve mais de um ano, a locatária poderá rescindir o contrato sem pagamento da indenização de locação atípica.

A locatária tem a prerrogativa de cancelar a locação a qualquer momento, contanto que pague uma indenização equivalente ao número de aluguéis remanescentes multiplicados pelo valor do aluguel atualizado. A indenização não será devida somente na situação ilustrada no parágrafo acima; na ocorrência de expropriação do imóvel; no atraso para entrega da obra devido a eventos de força maior superior a 365 dias; na impossibilidade de utilização do imóvel.

Opção de Compra

Após o término do contrato atípico, a BR Distribuidora terá o direito de adquirir do fundo o imóvel por 80% do valor de avaliação da propriedade. Este valor será calculado através da média aritmética do valor atribuído por cinco empresas de avaliação, sendo uma escolhida pela locatária, e outras quatro em comum acordo entre a locadora e a locatária.

Prazo Locatício

O prazo locatício é de 216 meses e terá início com a entrega do empreendimento. O prazo para entrega do imóvel é até 18 de maio de 2013. Caso a construção seja concluída antes deste prazo, a locatária poderá ocupar o imóvel pagando um aluguel de BRL2 milhões, com base em março de 2011, porém os prazos para início dos pagamentos dos aluguéis devidos e de locação serão mantidos. A locação não será iniciada até a entrega do imóvel. Se a locadora atrasar a entrega do imóvel, e o atraso não ocorrer em função de eventos de força maior, deverá pagar multa de:

- 10% da locação (BRL9,7mil/dia), para atrasos até noventa dias;
- 80% da locação (BRL78mil/dia), para atrasos entre noventa e 180 dias;
- 100% da locação (BRL97mil/dia), para atrasos acima de 180 dias.

A critério da locatária, a multa poderá ser convertida em período extra de locação após o término da locação atípica, sendo aplicado o dobro do valor da multa em locação.

Prazo de Obras

Sob indicação da locatária, a Confidere OGB contratou a Hochtief do Brasil S.A. (Hochtief) para construir o imóvel de acordo com as especificações da BR Distribuidora, em um montante máximo de BRL142.070.310 milhões, com base em maio de 2011, ajustado monetariamente pelo INCC. A Hochtief é responsável por entregar o empreendimento dentro do prazo. A Confidere OGB irá pagar os fornecedores diretamente, e os desembolsos por parte do CRI à Confidere irão ocorrer de acordo com a evolução da obra, apresentada no relatório feito por terceiros. A Hochtief receberá até 12% como taxa de administração, 11% para enxoval e 8% para mobiliário.

Custos sobressalentes

Caso o custo de construção seja menor que o montante máximo, a construtora irá receber 50% das economias, assim como a Confidere. Entretanto, se o custo exceder o máximo financiado por esta operação, a Hochtief terá de cobrir este montante. Neste caso, não será devida a taxa de administração, que cobrirá o custo sobressalente. A operação conta também com um seguro de performance no montante de BRL21.310.545,50, que cobrirá qualquer excedente no custo da obra. Este seguro equivale a 15% do custo total de construção, cerca de 26% do custo remanescente atual, e é fornecido pelo Itaú Seguros S.A.

Atrasos

O imóvel deverá ser entregue até 14 de abril de 2013 pela construtora à Confidere OGB, e 18 de maio de 2013 por esta última à locatária. Caso a construção atrase por mais de trinta dias, a Confidere poderá suspender a remuneração da Hochtief até a regularização da obra. O contrato de construção determina que não poderá haver atraso com exceção de caso fortuito ou força maior. Caso isso ocorra, o prazo para entrega será prorrogado pelo mesmo número de dias que perdurarem estes eventos. Na ocorrência de atraso por culpa da Hochtief, esta terá de pagar à Confidere OGB:

- BRL10 mil/dia, entre primeiro e 30º dia de atraso;
- BRL20 mil/dia, entre 31º e 60º dia de atraso;
- BRL30 mil/dia, após o 61º dia de atraso.

Esta multa é limitada a BRL4,5 milhões, o que equivale a 30% de taxa de administração, ou 180 dias de atraso. Na ocorrência de atraso por caso fortuito ou força maior, não será devida qualquer penalidade.

Cancelamentos

O contrato de construção poderá ser rescindido pela locadora em caso de:

- Atrasos superiores a 180 dias na data de entrega;

- Construtora entre em falência ou recuperação judicial;
- Construtora interrompa a construção por mais de dez dias seguidos ou por duas vezes por mais de sete dias seguidos.

Caso o cancelamento ocorra, o FII BR, como detentor dos créditos, poderá contratar outra construtora, através de assembleia de investidores.

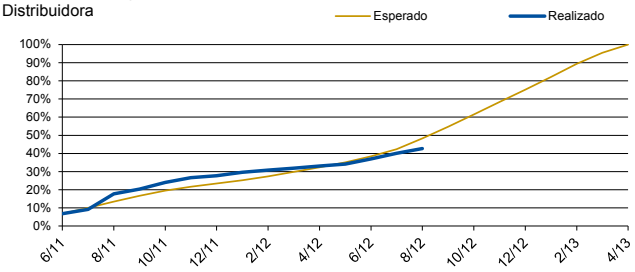
Se houver atraso na construção em função de caso fortuito ou força maior equivalente a um ano, a BR Distribuidora poderá rescindir o contrato sem pagamento de qualquer penalidade.

Aceites Parciais
O prazo de construção é de 25,5 meses. O cronograma de obras contempla cinco eventos de inspeção intermediários, em que a locatária deverá dar o aceite parcial para cada fase. Após este aceite, a locatária não poderá contestar qualquer item já aceito. Este mecanismo facilita o aceite final, uma vez que diminui a quantidade de itens a serem aprovados. Os eventos, e suas datas esperadas, são:

1. Fundação: Data esperada: 24 de maio de 2012. Data realizada: 16 de maio de 2012.
2. Estrutura: Data esperada: 19 de novembro de 2012.
3. Instalações Eletromecânicas: Data esperada: 27 de março de 2013.
4. Vistoria Prévia: Data esperada: 15 de março de 2013.
5. Aceite Final: Data esperada: 18 de maio de 2013.

Estágio Atual
A construção teve início logo após a contratação da Confidere OGB, em maio de 2011. A fundação e as escavações já foram completadas, e a estrutura já se iniciou. A data esperada de entrega é em abril de 2013, mesmo com um leve atraso apresentado nos últimos meses. A locadora afirma que este atraso é em função da demora nas instalações e alvenaria, porém é esperado que isso seja corrigido ainda este mês.

Curva de Construção
BR Distribuidora



Fonte: Documentos da Transação / Elaboração: Fitch

Estrutura Financeira

Reforço de Crédito

Esta emissão conta com reforço de crédito através de reserva de caixa de aproximadamente BRL23 milhões.

Eventos de Vencimento Antecipado

O agente fiduciário poderá solicitar o vencimento antecipado dos CRIs mediante a ocorrência de certos eventos, como pedido de recuperação judicial, falência ou insolvência da emissora.

Risco de Contrapartes

BR Distribuidora

A BR Distribuidora é a maior companhia do setor de distribuição e comercialização de combustíveis e derivados de petróleo da América Latina. A empresa possui a maior rede de postos do Brasil, com presença em todo o território nacional, e atende desde os consumidores de varejo até indústrias, termelétricas, empresas de transporte e de aviação.

A BR Distribuidora é subsidiária integral da Petrobras, que detém 100% do seu capital. A Fitch considera que a BR Distribuidora possui perfil de risco de crédito equivalente ao de sua controladora.

Risco de Conta Bancária

Os recursos desta emissão serão depositados em conta domiciliada no Itaú Unibanco S.A. (Itaú Unibanco, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/ Perspectiva Estável), risco portanto condizente ao desta operação.

Monitoramento

A Fitch acompanhará o desempenho desta operação até o seu vencimento final. Este monitoramento visa a assegurar que o rating atribuído continue refletindo, apropriadamente, o perfil de risco da série avaliada.

A Fitch receberá, mensalmente, relatórios sobre o desempenho do lastro desta emissão e sobre a estrutura de capital do fundo. Estas informações, fornecidas pelas partes da transação, serão analisadas mensalmente pelos analistas responsáveis.

No decorrer do processo de monitoramento, caso a transação apresente desempenho aquém das expectativas iniciais no momento da atribuição do rating, a Fitch conduzirá uma revisão completa, e quaisquer elementos e fatores serão apresentados e deliberados em comitê de rating. Se o desempenho da transação permanecer dentro das expectativas, esta passará por revisão completa, em base anual.

Os detalhes sobre o desempenho desta transação estarão disponíveis na área de monitoramento de Finanças Estruturadas, no site da Fitch.

Apêndice A: Perfil do Cedente/Originador

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*, securitizando fluxos financeiros derivados destas modalidades.

A Fitch avalia 24 operações de CRIs emitidos por empresas do grupo, e até a data de publicação deste relatório não houve qualquer inadimplemento.

Synthesis e Confidere

A Synthesis foi fundada em julho de 2002, com o objetivo de identificar, selecionar e desenvolver oportunidades de *venture capital* no Brasil, em associação a outros investidores. A Confidere, por sua vez, foi originalmente fundada para investir no rápido crescimento do mercado imobiliário na Barra da Tijuca, Rio de Janeiro. A empresa já entregou dois empreendimentos, sendo um com dez unidades em 2003 e outro com oito unidades, em 2005. Em dezembro de 2005, a Confidere assumiu o projeto BR Cidade Nova, uma construção sob medida com 56.300m², 12 andares, que posteriormente se tornou a Universidade Petrobrás. Em janeiro de 2010, a Confidere também desenvolveu a sede da Companhia Estadual de Águas e Esgotos (Cedae), que é um edifício com 22 mil m², nove andares, também localizado no bairro Cidade Nova, Rio de Janeiro. O empreendimento foi entregue em julho de 2011. A estratégia da companhia é desenvolver empreendimentos para posteriormente vendê-los.

Apêndice B: Resumo da Transação

RB Capital Cia. de Securitização — CMBS/Brasil

Estrutura de Capital

Classe/Série	Rating Preliminar	Perspectiva	Total (%)	Montante (BRLm)	Reforço de Crédito[a] (%)	Taxa de Juros	Freq. de Pagamento	Período de Carência	Vencimento Final Legal*	ISIN
2012-69	AA-(bra)(prel)	Estável	100,0	375	NA	A ser definida	Mensal	9 meses	Abr/2032	
Total			**100,0**	**375**						

O vencimento final esperado é 15 de abril de 2031.

Informações Relevantes

Detalhes		Partes	
Data de Emissão	Esperado para 15/10/12	**Emissora**	RB Capital Companhia de Securitização
País/Classe dos Ativos	Brasil/CMBS	**Agente Fiduciário**	Pentágono S.A. DTVM
País da SPE	Brasil	**Locatária**	Petrobras Distribuidora S.A.
Analistas	Juliana Ayoub	**Locador**	BR Cidade Nova Fundo De Investimento Imobiliário - FII
	+55-11-4504-2200	**Construtora**	Hochtief do Brasil S.A.
	Mirian Abe	**Seguradora**	Itaú Seguros S.A.
	+55-11-4504-2614	**Antiga locadora**	Confidere OGB Imobiliária e Incorporadora Ltda.
Analista de Monitoramento	Paula Bunn		
	+55-11-4504-2209		

Principais Fundamentos do Rating

Fundamentos dos Ratings

Qualidade de Crédito da BR Distribuidora: A BR Distribuidora, subsidiária integral da Petróleo Brasileiro S.A. (Petrobras, Rating Nacional de Longo Prazo 'AAA(bra)'/ Perspectiva Estável), é a fonte pagadora dos créditos que lastreiam esta emissão.

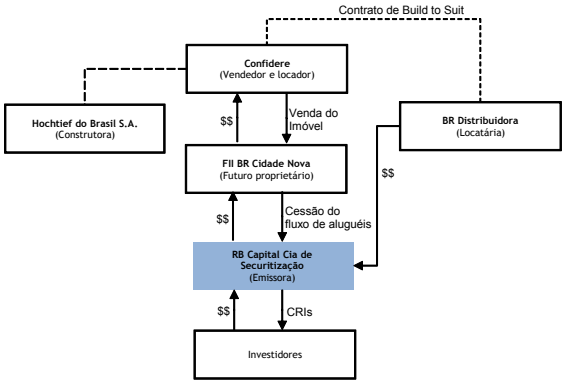
Risco de Construção: A propriedade a ser locada está em construção, com data estimada de entrega em abril de 2013. Em 14 de setembro de 2012, 47% da obra estavam construídos, o que representa um atraso de 4% em relação ao previsto, devido a atrasos na entrada das instalações e alvenaria. A locatária apenas poderá rescindir o contrato sem pagamento de multa indenizatória se houver atraso em função de força maior superior a um ano.

Reserva de Caixa e Seguro Performance: Além dos recursos necessários para término da obra, para cobrir qualquer custo excedente ou pagamento de juros do CRI na ocorrência de atraso, os investidores contarão com seguro performance de cerca de BRL21,3 milhões, além de reserva de caixa de cerca de BRL24,6 milhões. Juntos, eles representam 52% do custo de construção remanescente, e a reserva de caixa equivale a 12 meses de cobertura de juros.

Flexibilidade na Estrutura: Caso o início do fluxo locatício ocorra após a data esperada, em função de atraso na construção, o CRI contempla uma cláusula que permite que a amortização comece em conjunto com a entrega do empreendimento. Até esta data, os pagamentos de juros do CRI serão feitos com a reserva de caixa e a correção monetária será realizada pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC). Portanto, após a entrega, o CRI será um espelho fiel do contrato de locação.

Casamento Entre Índices de Correção Monetária: Os aluguéis pagos pela locatária e os CRIs serão corrigidos mensalmente pelo INCC até a entrega do empreendimento e após, anualmente pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA).

Diagrama Simplificado da Estrutura



Os ratings acima foram solicitados pelo, ou em nome do, emissor, e, portanto, a Fitch foi compensada pela avaliação dos ratings.

TODOS OS RATINGS DE CREDITO DA FITCH ESTAO SUJEITOS A ALGUMAS LIMITAÇOES E TERMOS DE ISENÇAO DE RESPONSABILIDADE. POR FAVOR, VEJA NO LINK A SEGUIR ESSAS LIMITAÇÕES E TERMOS DE ISENÇÃO DE RESPONSABILIDADE: HTTP://FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS. AS DEFINIÇÕES E TERMOS DE USO DOS RATINGS ESTÃO DISPONÍVEIS NO SITE PÚBLICO DA AGÊNCIA, EM WWW.FITCHRATINGS.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 AFILIADAS, COMPLIANCE E OUTRAS POLÍTICAS E PROCEDIMENTOS RELEVANTES TAMBÉM ESTÃO DISPONÍVEIS NESTE SITE, NA SEÇÃO "CÓDIGO DE CONDUTA".

Copyright © 2012 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 emitente 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO XIV

- Demonstrações Financeiras da Emissora relativas aos exercícios sociais encerrados em 31.12.2011, 31.12.2010 e 31.12.2009 e Parecer dos Auditores Independentes e Informações Trimestrais – ITR referente ao período de três meses encerrado em 30 de junho de 2012

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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)

Deloitte.

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua José Guerra, 127
04719-030 – São Paulo – SP
Brasil

Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax.: +55 (11) 5186-2911
www.deloitte.com.br

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.

"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.

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

© 2012 Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E DE 2010
(Em milhares de reais - R$)

ATIVOS	Nota explicativa	31.12.2011	31.12.2010	PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31.12.2011	31.12.2010
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	320	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		8.065	4.200	Total dos passivos circulantes		6.176	2.835
NÃO CIRCULANTES				NÃO CIRCULANTES			
Partes relacionadas	8	13.694	17.291	Dividendos a pagar	11.3	-	276
Total dos ativos não circulantes		13.694	17.291	Total dos passivos não circulantes		-	276
				PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
				Capital social	11.1	13.708	13.708
				Reservas de lucros		1.875	4.672
				Total do patrimônio líquido		15.583	18.380
TOTAL DOS ATIVOS		21.759	21.491	TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		21.759	21.491

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 - Legal	Reservas de lucros - Retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Total
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$)

	31.12.2011	31.12.2010
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$)

	31.12.2011	31.12.2010
RECEITAS		
Receita de serviços	952	2.164
	952	2.164
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo dos serviços prestados	(2.067)	(1.101)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(649)	(844)
	(2.716)	(1.945)
VALOR ADICIONADO BRUTO	(1.764)	219
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (INCORRIDO)	(1.764)	219
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	976	1.336
Outras receitas	99	104
	1.075	1.440
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	(689)	1.659
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	(797)	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	(689)	1.659

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

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.

9

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:

	31.12.2011	31.12.2010
Bancos	134	1.220
Aplicações financeiras (*)-		
Certificado de Depósito Bancário - CDB	-	219
	134	1.439

(*) 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.

	31.12.2011	31.12.2010
Banco Itaú	6.584	1.879
Banco Bradesco	13	-
	6.597	1.879

5. CONTAS A RECEBER

	31.12.2011	31.12.2010
Contas a receber	259	609
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(143)	(366)
Cédula de crédito imobiliário (*)	507	77
	623	320

(*) 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:

	31.12.2011	31.12.2010
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	143	476
	235	576
A vencer	24	33
	259	609

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

	31.12.2011	31.12.2010
Saldo no início do exercício	366	228
Adições	-	138
Reversões	(223)	-
Saldo no fim do exercício	143	366

6. IMPOSTOS A RECUPERAR

	31.12.2011	31.12.2010
Imposto de renda a recuperar	46	46
Imposto de renda retido na fonte	206	197
	252	243

7. OUTROS CRÉDITOS

	31.12.2011	31.12.2010
Reembolso de despesas	459	319

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:

	31.12.2011	31.12.2010
Ativo não circulante-		
RB Capital Holding S.A. (*)	13.694	17.291
Passivo circulante-		
RB Capital Securitizadora S.A.	22	4
RB Capital Holding S.A.	1	-
	23	4
Resultado-		
Receita financeira - RB Capital Holding S.A. (*)	890	-

(*) 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

	31.12.2011	31.12.2010
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ		
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	46	46
PIS e COFINS	36	30
Outros impostos	15	20
	97	96

10. CESSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS A PAGAR

	31.12.2011	31.12.2010
Cessão de Certificados Créditos Imobiliários - CCIs:		
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	439	-
	6.044	2.613

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

	31.12.2011	31.12.2010
Receita de serviços	952	2.164
Impostos sobre serviços	(24)	(98)
	928	2.066

13. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	31.12.2011	31.12.2010
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	(189)	(109)
	(2.067)	(1.101)

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:

	31.12.2011	31.12.2010
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	9	21
	(632)	(539)
Classificadas como:		
Despesas administrativas	(566)	(211)
Despesas de comercialização	(83)	(317)
Despesas tributárias	(82)	(115)
Outras receitas operacionais, líquidas	99	104
	(632)	(539)

15. RECEITAS FINANCEIRAS

	31.12.2011	31.12.2010
Juros ativos	953	1.216
Rendimentos de aplicações financeiras	5	120
Outras receitas	18	-
	976	1.336

16. DESPESAS FINANCEIRAS

	31.12.2011	31.12.2010
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	115
	168

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	-	(168)

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)	5.997	5.997
(Prejuízo) lucro básico por ação (centavos por ação)	(0,13)	0,24

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	623	-	623
	7.354	-	7.354
Passivos:			
Contas a pagar	-	12	12
Cessão de crédito imobiliário a pagar	-	6.044	6.044
	-	6.056	6.056

	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	320	-	320
	3.638	-	3.638
Passivos:			
Contas a pagar	-	94	94
Cessão de crédito imobiliário a pagar	-	2.613	2.613
	-	2.707	2.707

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	9,65%	6.044

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

	Referência	31.12.2011	31.12.2010
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	286.506	342.980
Total do ativo		507.728	621.033
Passivo circulante-			
Contas a pagar	21.4	221.222	278.053
Passivo não circulante-			
Contas a pagar	21.4	286.506	342.980
Total do passivo		507.728	621.033

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:

	31.12.2011	31.12.2010
Bancos	2.185	4.174
Aplicações financeiras:		
CDBs	1.040	937
RB Capital II FIRF crédito privado (*)	2.670	2.437
	5.895	7.548

(*) 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.

	Circulante		Não circulante	
Referência	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	-	-	-
	215.327	270.505	286.506	342.980

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	31.12.2011	31.12.2010
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	29.625	27.278
	286.506	342.980

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 3° da Instrução da CVM n° 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 7° do artigo 7° 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.

CRI	9ª Série da 1ª Emissão
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

CRI	17ª Série da 1ª Emissão
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:

CRI	Agência de "rating"	"Rating"
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.

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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 ás 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.

Odair dos Santos
31/03/11 - 21:54

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
#00018944
neresidencial

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
CIRCULANTES				
Caixa e equivalentes de caixa	5	1.439	3.291	4.246
Aplicações financeiras	6	1.879	-	10.846
Contas a receber	7	320	228	505
Impostos a recuperar	8	422	399	189
Outros créditos	9	319	819	8
Total dos ativos circulantes		4.379	4.737	15.794
NÃO CIRCULANTES				
Partes relacionadas	10	17.291	17.817	17.348
Imobilizado	11	-	-	678
Total dos ativos não circulantes		17.291	17.817	18.026
TOTAL DOS ATIVOS		21.670	22.554	33.820

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
CIRCULANTES				
Impostos, taxas e contribuições	12	275	1.898	76
Contas a pagar		94	92	170
Adiantamentos recebidos		28	63	223
Partes relacionadas	10	4	1.651	3.816
Outras contas a pagar	13	2.613	484	10.865
Total dos passivos circulantes		3.014	4.188	15.150
NÃO CIRCULANTES				
Dividendos a pagar	14.2	276	1.160	1.178
Total dos passivos não circulantes		276	1.160	1.178
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		18.380	17.206	17.492
TOTAL DOS PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		21.670	22.554	33.820

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 explicativa	31.12.2010	31.12.2009
RECEITA LÍQUIDA	15	2.066	5.193
Custo dos serviços prestados	16	(1.101)	(1.874)
LUCRO BRUTO		965	3.319
(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		426	988
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	18	1.336	774
Despesas financeiras	19	(144)	(1.118)
		1.192	(344)
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		1.618	644
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	20	(168)	(930)
LUCRO (PREJUÍZO) LÍQUIDO DO EXERCÍCIO		1.450	(286)
Lucro (prejuízo) básico e diluido por ação	21	0,24	(0,05)

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		13.708	248	3.536	(286)	17.206
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		13.708	306	4.366	-	18.380

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 contrituição 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$)

	31.12.2010	31.12.2009
RECEITAS		
Receita de serviços	2.164	5.443
	2.164	5.443
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo dos serviços prestados	(1.101)	(1.874)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(847)	(2.006)
	(1.948)	(3.880)
VALOR ADICIONADO BRUTO	216	1.563
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (INCORRIDO)	216	1.563
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	1.336	774
Outras receitas	107	426
	1.443	1.200
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	1.659	2.763
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	1.659	2.763

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.

© 2011 Deloitte Touche Tohmatsu. Todos os direitos reservados.

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 asseguração 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

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:

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
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.

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
Melhorias nas IFRSs - 2010	Alteração de diversos Pronunciamentos contábeis	Aplicável a períodos anuais com início em ou após 1º de janeiro de 2011

Norma	Principais exigências	Data de entrada em vigor
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 financerios com instrumentos de patrimônio (Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments)	Aplicável para períodos anuais com inicio 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 PRONUNICAMENTOS 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		
ATIVOS	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC	Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC
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	1.446	-	1.446	702	-	702
Total dos ativos circulantes	4.737	-	4.737	15.794	-	15.794
NÃO CIRCULANTES						
Total dos ativos não circulantes	17.817	-	17.817	18.026	-	18.026
TOTAL DOS ATIVOS	22.554	-	22.554	33.820	-	33.820

PASSIVOS E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	31.12.2009 Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC	01.01.2009 Práticas contábeis anteriores	Efeitos da transição para CPC	CPC
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	22.554	-	22.554	33.820	-	33.820

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:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Caixa	-	1	1
Bancos	1.220	77	1.220
Aplicações financeiras (*):			
Certificado de Depósito Bancário - CDB	219	140	2.989
Fundos de investimentos	-	3.073	36
	1.439	3.291	4.246

(*) 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

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Contas a receber	609	456	505
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(366)	(228)	-
Certificado de crédito imobiliário	77	-	-
	320	228	505

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:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
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	476	422	467
	576	451	499
A vencer	33	5	6
Total	609	456	505

Movimentação na provisão para créditos de liquidação duvidosa

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Saldo no início do exercício	228	-	-
Adições	138	228	-
Saldo no fim do exercício	366	228	-

8. IMPOSTOS A RECUPERAR

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
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	-	28	1
	422	399	189

9. OUTROS CRÉDITOS

São representados por:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Reembolso de despesas	319	142	8
Valores a receber por estruturação de operações (*)	-	677	-
	319	819	8

(*) 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:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Ativo não circulante-			
RB Capital Holding S.A. (a)	17.291	17.817	17.348
Passivo circulante:			
Bravo Realty S.A. (b)	-	7	6

RB Capital Securitizadora S.A.	4	-	108
RB Agrosec S.A. (b)	-	1.644	3.702
	4	1.651	3.816

(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	65	(4)	61
		805	(127)	678

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:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
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	20	115	18
	275	1.898	76

13. OUTRAS CONTAS A PAGAR

São representadas por:

	31.12.2010	31.12.2009	01.01.2009
Contas a pagar por aquisição de Cessão de Certificados de Créditos Imobiliários - CCIs	2.613	-	10.865
Outras contas a pagar	-	484	-
	2.613	484	10.865

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:

	31.12.2010
Lucro líquido do exercício de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil	1.450
Absorção de prejuízos acumulados	(286)
Reserva legal - 5%	(58)
	1.106
Dividendos propostos	(276)
Retenção de lucros	(830)
Total	-

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:

	31.12.2010	31.12.2009
Receita de serviços	2.164	5.443
Impostos sobre serviços	(98)	(250)
	2.066	5.193

16. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

São representados por:

	31.12.2010	31.12.2009
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	(109)	(146)
	(1.101)	(1.874)

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:

	31.12.2010	31.12.2009
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	87	(105)
	(539)	(2.331)
Classificados como:		
Despesas administrativas	(326)	(1.327)
Despesas de comercialização	(317)	(751)
Outras despesas (receitas) operacionais	104	(253)
	(539)	(2.331)

18. RECEITAS FINANCEIRAS

	31.12.2010	31.12.2009
Juros ativos	1.216	334
Rendimentos de aplicações financeiras	120	421
Outras receitas	-	19
	1.336	774

19. DESPESAS FINANCEIRAS

	31.12.2010	31.12.2009
Juros passivos	(144)	(1.111)
Outras despesas	-	(7)
	(144)	(1.118)

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

	31.12.2010	31.12.2009
Despesas correntes:		
CSLL	53	251
IRPJ	115	679
	168	930

20.2. Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	31.12.2010	31.12.2009
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	382	(711)
	(168)	(930)

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:

	31.12.2010	31.12.2009
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)	0,24	(0,05)

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	9,65	2.352	261	-	-

	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	9,60	9.779	1.086	-	-

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

	Referência	31.12.2010	31.12.2009
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	342.980	376.509
Total do ativo		621.033	589.972
Passivo circulante-			
Contas a pagar	24.4	278.053	213.463
Passivo não circulante-			
Contas a pagar	24.4	342.980	376.509
Total do passivo		621.033	589.972

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:

	31.12.2010	31.12.2009
Bancos	4.174	2.066
Aplicações financeiras:		
CDBs	937	1.067
Fundos de investimento	2.437	-
	7.548	3.133

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 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.

	Circulante		Não circulante	
Referência	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2010	31.12.2009
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	4.058	-	8.030	-
	270.505	210.330	342.980	376.509

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	31.12.2010	31.12.2009
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

Ano	31.12.2010	31.12.2009
2018	1.400	1.097
2019	1.265	991
2020	82	62
2021	61	47
2022	42	33
2023	3	1
2027	27.278	-
	342.980	376.509

24.4. Contas a pagar

Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRIs.

24.5. Informações complementares acerda 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

Série CRI	Data	Valor da aquisição
62ª	04.02.10	25.368
63ª, 64ª	19.02.10	16.083
65ª	05.03.10	10.000
66ª	29.06.10	12.410
		63.861

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

RB CAPITAL JURÍDICO

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

RB CAPITAL JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RB Capital Securitizadora Residencial S.A.

Demonstrações Financeiras
Referentes aos Exercícios Findos em
31 de Dezembro de 2009 e de 2008 e
Parecer dos Auditores Independentes

Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Deloitte.

Deloitte Touche Tohmatsu
Rua José Guerra, 127
04719-030 – São Paulo – SP
Brasil

Tel.: +55 (11) 5186-1000
Fax.: +55 (11) 5186-2911
www.deloitte.com.br

PARECER DOS AUDITORES INDEPENDENTES

Aos Administradores e Acionistas da
RB Capital Securitizadora Residencial S.A.
São Paulo - SP

1. Examinamos o balanço patrimonial da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. ("Sociedade"), levantado em 31 de dezembro de 2009, e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido, dos fluxos de caixa e do valor adicionado correspondentes ao exercício findo naquela data, elaborados sob a responsabilidade de sua Administração. Nossa responsabilidade é a de expressar uma opinião sobre essas demonstrações financeiras.

2. Nosso exame foi conduzido de acordo com as normas de auditoria aplicáveis no Brasil e compreendeu: (a) o planejamento dos trabalhos, considerando a relevância dos saldos, o volume de transações e os sistemas contábil e de controles internos da Sociedade; (b) a constatação, com base em testes, das evidências e dos registros que suportam os valores e as informações contábeis divulgados; e (c) a avaliação das práticas e das estimativas contábeis mais representativas adotadas pela Administração da Sociedade, bem como da apresentação das demonstrações financeiras tomadas em conjunto.

3. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 representam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da RB Capital Securitizadora Residencial S.A. em 31 de dezembro de 2009, o resultado de suas operações, as mutações de seu patrimônio líquido, os seus fluxos de caixa e o valor adicionado nas operações correspondentes ao exercício findo naquela data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

4. As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2008, apresentadas para fins de comparação, foram examinadas por outros auditores independentes, que emitiram parecer de auditoria com datas de 8 de abril de 2009 e 12 de novembro de 2009, sem ressalvas, com parágrafos de ênfase quanto: (a) ao trabalho de levantamento e reavaliação de ativos e passivos fiduciários, nas rubricas "Bancos conta vinculada a recebíveis imobiliários", "Recebíveis imobiliários", "Certificado de recebíveis imobiliárias" e "Valores a repassar", pressupondo melhoria dos controles gerenciais, em que não eram esperados ajustes pela Administração ao término desse trabalho; e (b) à reapresentação das demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008, a pedido da Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

São Paulo, 16 de abril de 2010

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU
Auditores Independentes
CRC nº 2 SP 011609/O-8

Walter Dalsasso
Contador
CRC nº 1 SP 077516/O-9

A Deloitte refere-se a uma ou mais Deloitte Touche Tohmatsu, uma verein (associação) estabelecida na Suíça, e sua rede de firmas-membro, sendo cada uma delas uma entidade independente e legalmente separada. Acesse www.deloitte.com/about para a descrição detalhada da estrutura legal da Deloitte Touche Tohmatsu e de suas firmas-membro.

Membro da
Deloitte Touche Tohmatsu

RB CAPITAL SECURITIZADORA RESIDENCIAL S.A.

BALANÇOS PATRIMONIAIS LEVANTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R$)

ATIVO	Nota explicativa	2009	2008 (Reclassificado)
CIRCULANTE			
Caixa e equivalentes de caixa	4	3.291	15.092
Contas a receber		228	505
Impostos a recuperar		399	189
Partes relacionadas	8	-	17.348
Outros créditos	5	819	8
Total do ativo circulante		4.737	33.142
NÃO CIRCULANTE			
Realizável a longo prazo-			
Partes relacionadas	8	17.817	-
Imobilizado	6	-	678
Total do ativo não circulante		17.817	678
TOTAL DO ATIVO		22.554	33.820

PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO	Nota explicativa	2009	2008 (Reclassificado)
CIRCULANTE			
Impostos, taxas e contribuições	7	1.898	76
Contas a pagar		92	170
Adiantamentos recebidos		63	223
Partes relacionadas	8	1.651	3.816
Outras contas a pagar	9	484	10.865
Total do passivo circulante		4.188	15.150
NÃO CIRCULANTE			
Dividendos a pagar	10.c)	1.160	1.178
Total do passivo não circulante		1.160	1.178
PATRIMÔNIO LÍQUIDO			
Capital social	10.a)	13.708	13.708
Reservas de lucros	10.b)	3.784	3.784
Prejuízos acumulados		(286)	-
Total do patrimônio líquido		17.206	17.492
TOTAL DO PASSIVO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO		22.554	33.820

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 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R$, exceto o lucro líquido (prejuízo) por ação)

	Nota explicativa	2009	2008 (Reclassificada)
RECEITA OPERACIONAL BRUTA			
Receita de serviços		5.443	3.915
IMPOSTOS INCIDENTES		(250)	(415)
RECEITA LÍQUIDA		5.193	3.500
Custo dos serviços prestados	11	(1.874)	(475)
LUCRO BRUTO		3.319	3.025
(DESPESAS) RECEITAS OPERACIONAIS			
Despesas gerais e administrativas	12	(1.327)	(5.673)
Despesas tributárias		(751)	(156)
Outras (despesas) receitas operacionais, liquidas		(253)	38
Resultado da equivalência patrimonial		-	7.621
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO RESULTADO FINANCEIRO		988	4.855
RESULTADO FINANCEIRO			
Receitas financeiras	13	774	1.684
Despesas financeiras	13	(1.118)	(581)
		(344)	1.103
LUCRO OPERACIONAL ANTES DO IMPOSTO DE RENDA E DA CONTRIBUIÇÃO SOCIAL		644	5.958
IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL	14	(930)	-
LUCRO LÍQUIDO (PREJUÍZO) DO EXERCÍCIO		(286)	5.958
LUCRO LÍQUIDO(PREJUÍZO) POR AÇÃO - R$		(0,05)	0,99

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 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R$)

		Reservas de lucros			
	Capital social	Legal	Retenção de lucros	Prejuízos acumulados	Total
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007	13.708	-	-	(996)	12.712
Lucro líquido do exercício	-	-	-	5.958	5.958
Destinação do lucro líquido do exercício:	-				
Reserva legal	-	248	-	(248)	-
Dividendos propostos	-	-	-	(1.178)	(1.178)
Retenção de lucros	-	-	3.536	(3.536)	-
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 (RECLASSIFICADOS)	13.708	248	3.536	-	17.492
Prejuízo do exercício	-	-	-	(286)	(286)
SALDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009	13.708	248	3.536	(286)	17.206

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 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R$)

	2009	2008 (Reclassificada)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES OPERACIONAIS		
Lucro líquido (prejuizo) do exercício	(286)	5.958
Ajustes para reconciliar o (prejuizo) lucro líquido do exercício com o caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais:		
Depreciações	83	93
Custo do ativo imobilizado baixado	595	-
Resultado da equivalência patrimonial	-	(7.621)
Redução (aumento) nos ativos operacionais:		
Contas a receber	277	232
Impostos a recuperar	(210)	373
Outros créditos	(811)	4.095
Aumento (redução) nos passivos operacionais:		
Impostos, taxas e contribuições	1.822	(32)
Contas a pagar	(78)	(140)
Adiantamentos recebidos	(160)	(186)
Outras contas a pagar	(10.381)	8.855
Caixa líquido (aplicado nas) gerado pelas atividades operacionais	(9.149)	11.627
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Aquisição de ativo imobilizado	-	(651)
Caixa líquido gerado pelas (aplicado nas) atividades de investimento	-	(651)
FLUXO DE CAIXA DAS ATIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Dividendos pagos	(18)	-
Partes relacionadas - líquido	(2.634)	(352)
Caixa líquido aplicado nas atividades de financiamento	(2.652)	(352)
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA (*)	(11.801)	10.624
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	15.092	4.468
Saldo de caixa e equivalentes de caixa no fim do exercício	3.291	15.092
AUMENTO (REDUÇÃO) DO SALDO DE CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA (*)	(11.801)	10.624

(*) Caixa, bancos e aplicações financeiras.

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 2009 E DE 2008
(Em milhares de reais - R$)

	2009	2008 (Reclassificada)
RECEITAS		
Receita de serviços	5.443	3.915
	5.443	3.915
INSUMOS ADQUIRIDOS DE TERCEIROS		
Custo dos serviços prestados	(1.874)	(475)
Materiais, energia, serviços de terceiros e outros	(2.006)	(3.496)
	(3.880)	(3.971)
VALOR ADICIONADO (ABSORVIDO) BRUTO	1.563	(56)
VALOR ADICIONADO LÍQUIDO PRODUZIDO (INCORRIDO)	1.563	(56)
VALOR ADICIONADO RECEBIDO EM TRANSFERÊNCIA		
Resultado de equivalência patrimonial	-	7.621
Receitas financeiras, incluindo variação cambial líquida	774	1.684
Outras receitas	426	38
	1.200	9.343
VALOR ADICIONADO TOTAL A DISTRIBUIR	2.763	9.287
DISTRIBUIÇÃO DO VALOR ADICIONADO		
Pessoal e encargos	-	2.142
Impostos, taxas e contribuições	1.931	570
Juros e variação monetária	1.118	581
Outros	-	1.032
Dividendos propostos	-	1.178
Lucros retidos, após a compensação de prejuízos acumulados	-	3.784
Prejuízo do exercício	(286)	-
VALOR ADICIONADO DISTRIBUÍDO	2.763	9.287

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

1. CONTEXTO OPERACIONAL

A RB Capital Securitizadora Residencial S.A. ("Sociedade") foi constituída em 9 de setembro de 1998 e tem como objetivo social:

a) Aquisição de créditos imobiliários e de títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários.

b) Gestão e administração de carteiras de crédito imobiliário, próprias ou de terceiros.

c) Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs, bem como de outros títulos e valores mobiliários lastreados em créditos imobiliários que sejam compatíveis com as suas atividades.

d) Distribuição, recompra, revenda ou resgate de títulos e valores mobiliários de sua própria emissão.

e) Prestação de serviços de estruturação de operações de securitização próprias ou de terceiros.

f) Consultoria de investimentos em fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como objetivo a aquisição de créditos imobiliários.

No segundo semestre do exercício findo em 31 de dezembro de 2008, o Grupo RB Capital passou por uma reestruturação societária, a fim de simplificar sua estrutura operacional e permitir um melhor aproveitamento dos recursos da Sociedade e das demais empresas do Grupo.

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 Sociedade e adquiriu ações da então controlada RB Realty Capital S.A.

Em 1º de 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., que passou a ser a controladora, ao valor patrimonial contábil de R$19.728, não gerando ganho ou perda no resultado.

2. APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

As demonstrações financeiras foram elaboradas e estão apresentadas em conformidade com as práticas contábeis adotadas no Brasil e com observância às disposições contidas na Lei das Sociedades por Ações e nas normas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM e incorporam as alterações trazidas pelas Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09.

As principais práticas contábeis adotadas na elaboração das demonstrações financeiras são as seguintes:

a) 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 90 dias da data da aplicação, principalmente, cotas de fundo de investimento e debêntures. As aplicações financeiras são registradas ao custo, acrescido dos rendimentos incorridos até as datas de encerramento dos exercícios, não superando o valor justo, e estão sujeitas a um risco insignificante de mudança de valor.

b) Contas a receber

Os valores a receber de clientes são registrados pelo valor original, líquidos da provisão para créditos de liquidação duvidosa, constituída com base na avaliação criteriosa da Administração, acrescidos dos rendimentos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, utilizando o método do "custo amortizado, com base na taxa de juros efetiva".

c) Recebíveis imobiliários

Os recebíveis imobiliários e os Certificados de Recebíveis Imobiliários - CRIs são registrados pelo valor de aquisição e captação, respectivamente, acrescidos dos rendimentos e encargos auferidos até as datas de encerramento dos exercícios, os quais não são incorporados ao resultado nem ao patrimônio da Sociedade por se constituírem em patrimônio em separado, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997.

d) Imobilizado

Até 31 de dezembro de 2008, registrado pelo custo de aquisição, deduzido da depreciação acumulada, calculada usando o método linear, considerando a vida útil-econômica estimada dos bens, às taxas mencionadas na nota explicativa nº 6.

e) Reconhecimento das receitas e despesas

As receitas são reconhecidas pelo método linear pelo período de vigência do contrato em questão, após transferidos os riscos e benefícios significativos aos adquirentes, considerando os valores incorridos em cada exercício.

As despesas são reconhecidas pelo regime de competência, considerando os valores incorridos em cada exercício.

f) Passivos circulante e não circulante

Registrados pelos valores conhecidos ou calculáveis, incluindo, quando aplicável, os encargos e as variações monetárias "pro rata temporis" incorridos.

g) Imposto de renda e contribuição social

Calculados de acordo com a legislação em vigor nas datas de encerramento dos exercícios. O imposto de renda e a contribuição social são reconhecidos no resultado do exercício, considerando-se as diferenças temporárias para o reconhecimento de despesas e receitas para fins contábeis e efeitos tributários.

Conforme previsto na Medida Provisória nº 449/08, convertida na Lei nº 11.941/09, a Sociedade optou pelo Regime Tributário de Transição - RTT.

h) Lucro (prejuízo) líquido por ação

Determinado considerando-se a quantidade de ações em circulação nas datas de encerramento dos exercícios.

i) Ajuste a valor presente

Os saldos de contas a receber a prazo de partes relacionadas que não sofrem atualização monetária foram ajustados a valor presente considerando a taxa de desconto aplicável em referidas transações.

j) Uso de estimativas

Na elaboração das demonstrações financeiras é necessário utilizar estimativas para contabilizar certos ativos e passivos e outras transações. As demonstrações financeiras da Sociedade incluem, portanto, estimativas referentes às provisões necessárias para imposto de renda e outras similares. Os resultados reais podem apresentar variações em relação às estimativas.

k) Provisão para contingências

Constituída quando há causas cujas perdas são consideradas prováveis pelos assessores legais e pela Administração, considerando a natureza dos processos e a experiência da Administração com causas semelhantes.

l) Reclassificações

Para fins de melhor comparação, e de acordo com a Deliberação CVM nº 506, de 19 de junho de 2006, as demonstrações financeiras de 31 de dezembro de 2008 foram reclassificadas. Os efeitos nessas demonstrações financeiras estão demonstrados a seguir:

	2008
Ativo originalmente reapresentado	681.117
Reclassificações:	
Caixa e equivalentes de caixa - fiduciário (*)	(2.171)
Contas a receber - circulante - fiduciário (*)	(158.216)
Contas a receber - não circulante - fiduciário (*)	(486.910)
Ativo reclassificado	33.820
Passivo originalmente reapresentado	681.117
Reclassificações:	
Contas a pagar - circulante - fiduciário (*)	(160.387)
Contas a pagar - não circulante - fiduciário (*)	(486.910)
Passivo reclassificado	33.820

(*) A Sociedade optou por divulgar os saldos das contas fiduciárias na nota explicativa nº 16.

m) Reapresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2008 foram reapresentadas em 19 de novembro de 2009, por exigência do Ofício da CVM/SER/SEP nº 41, de 23 de julho de 2009, que solicitou a apresentação da demonstração do valor adicionado, a correção da diferença entre o saldo da reserva de lucros apresentada no balanço e a demonstração das mutações do patrimônio líquido.

3. NOVOS PRONUNCIAMENTOS CONTÁBEIS EDITADOS EM 2009 E QUE ENTRARÃO EM VIGOR A PARTIR DE 2010

Com o advento das Leis nº 11.638/07 e nº 11.941/09, que atualizaram a legislação societária brasileira para possibilitar o processo de convergência das práticas contábeis adotadas no Brasil com aquelas constantes nas normas internacionais de contabilidade (IFRS), novas normas e pronunciamentos técnicos contábeis vêm sendo expedidos em consonância com os padrões internacionais de contabilidade pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC.

Até a data de preparação destas demonstrações financeiras, novos pronunciamentos técnicos e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e aprovados por Deliberações da CVM, para aplicação mandatória a partir de 2010. Os CPCs e as ICPCs que poderão ser aplicáveis à Sociedade, considerando-se suas operações, são:

CPC	Título
21	Demonstração Intermediária
23	Políticas Contábeis, Mudanças de Estimativa e Retificação de Erro
24	Evento Subsequente
25	Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes
26	Apresentação das Demonstrações Contábeis
30	Receitas
32	Tributos sobre os Lucros

CPC	Título
37	Adoção Inicial do IFRS
38	Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração
39	Instrumentos Financeiros: Apresentação
40	Instrumentos Financeiros: Evidenciação

ICPC	Título
08	Contabilização da Proposta de Pagamento de Dividendos
09	Demonstrações Contábeis Individuais, Demonstrações Contábeis Separadas, Demonstrações Consolidadas e Aplicação do Método de Equivalência Patrimonial

A Administração da Sociedade está analisando os efeitos que os novos pronunciamentos e as novas interpretações poderiam resultar em suas demonstrações financeiras e nos resultados dos exercícios seguintes. No caso de ajustes decorrentes de adoção das novas práticas contábeis a partir de 1º de janeiro de 2010, a Sociedade avaliará a necessidade de remensurar os efeitos que seriam produzidos em suas demonstrações financeiras de 2009, para fins de comparação. No entanto, a Administração entende que não haverá impactos significativos.

4. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

São representados por:

	2009	2008
Caixa	1	1
Bancos	77	1.219
Aplicações financeiras:		
Certificado de Depósito Bancário - CDB - Banco ABN AMRO	5	2.989
Certificado de Depósito Bancário - CDB - Banco Rendimento	-	26
Debêntures	135	-
RB Capital II FIRF Crédito Privado	3.073	10.820
HSBC - aplicação financeira	-	37
	3.291	15.092

As aplicações financeiras estão representadas principalmente por cotas de fundo de investimento e debêntures, possuem remuneração compatível com as taxas de mercado, possuem liquidez e estão sujeitas a um risco insignificante de mudança de valor.

5. OUTROS CRÉDITOS

São representados por:

	2009	2008
Reembolso de despesas	142	8
Valores a receber por estruturação de operações	677	-
	819	8

6. IMOBILIZADO

Em 31 de dezembro de 2008, era composto por:

	Taxa anual de depreciação - %	Custo corrigido	Depreciação acumulada	Líquido
Móveis e utensílios	10	15	(2)	13
Equipamentos de informática e software	20	725	(121)	604
Aparelhos de comunicação	10	65	(4)	61
		805	(127)	678

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) receitas operacionais, líquidas".

7. IMPOSTOS, TAXAS E CONTRIBUIÇÕES

São compostos por:

	2009	2008
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	880	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	323	-
Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF	28	4
Programa de Integração Social - PIS	27	7
Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS	166	47
Outros impostos	474	18
	1.898	76

8. TRANSAÇÕES COM PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas em 31 de dezembro de 2009 e de 2008 são:

	2009	2008
Ativo não circulante (circulante em 2008)-		
RB Capital Holding S.A. (a)	17.817	17.348
Passivo circulante:		
Bravo Realty S.A. (b)	7	6
RB Capital Securitizadora S.A.	-	108
RB Agrosec S.A. (b)	1.644	3.702
	1.651	3.816

(a) Representa o saldo remanescente da venda do controle acionário ocorrido em outubro 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 pagar à Bravo Realty S.A. e RB Agrosec S.A. representam transações com recebíveis imobiliários, que não geraram ganho nem perdas nas operações.

9. OUTRAS CONTAS A PAGAR

São representadas por:

	2009	2008
Contas a pagar por aquisição de Cessão de Certificados Créditos Imobiliários - CCIs	-	10.865
Outras contas a pagar	484	-
	484	10.865

10. PATRIMÔNIO LÍQUIDO

a) 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.

b) Reserva legal

Constituída na forma estabelecida na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e no Estatuto Social da Sociedade, respeitando o percentual mínimo de 5%.

c) Reserva de retenção de lucros

A reserva de retenção de lucros visa ao incremento das atividades operacionais da Sociedade.

d) Dividendos

Aos acionistas é garantido estatutariamente um dividendo mínimo obrigatório correspondente a 25% do lucro líquido do exercício, calculado nos termos da Lei das Sociedades por Ações.

O saldo de R$1.160 em 2009 representa a parcela remanescente dos dividendos de 2008 ainda não pagos.

11. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

São representados por:

	2009	2008
Custo com comissões	915	-
Custo com agentes fiduciários	414	335
Custo de controle de recebíveis	422	126
Outros custos	123	14
	1.874	475

12. DESPESAS GERAIS E ADMINISTRATIVAS

São representadas por:

	2009	2008
Despesas com pessoal	21	2.142
Despesas com ocupação	17	648
Despesas com informática e telecomunicação	142	783
Serviços prestados por terceiros	360	1.344
Outras despesas	787	756
	1.327	5.673

13. RESULTADO FINANCEIRO

	2009	2008
Receitas financeiras:		
Juros ativos	334	840
Rendimentos de aplicações financeiras	421	844
Outras receitas	19	-
	774	1.684

	2009	2008
Despesas financeiras:		
Juros passivos	(1.107)	(268)
Outras despesas	(11)	(313)
	(1.118)	(581)
	(344)	1.103

14. IMPOSTO DE RENDA E CONTRIBUIÇÃO SOCIAL

A conciliação entre as despesas de imposto de renda e contribuição social, efetiva e nominal, com o resultado da aplicação direta da alíquota dos respectivos tributos sobre o resultado societário, é como segue:

	2009
Lucro apurado por balancete de redução ou suspensão	2.734
Imposto de renda e contribuição social às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente	930

15. REMUNERAÇÃO DOS DIRETORES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Sociedade não pagou honorários a seus Administradores.

16. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS FIDUCIÁRIAS

Conforme mencionado na nota explicativa nº 2.l), 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 2009 e de 2008:

16.1. Balanço fiduciário

	Referência	2009	2008
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	16.2	3.133	2.171
Contas a receber	16.3	210.330	158.216
Ativo não circulante-			
Contas a receber	16.3	376.509	486.910
Total do ativo		589.972	647.297
Passivo circulante-			
Contas a pagar	16.4	213.463	160.387
Passivo não circulante-			
Contas a pagar	16.4	376.509	486.910
Total do passivo		589.972	647.297

16.2. 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:

	2009	2008
Bancos	2.057	1.047
Aplicações financeiras - CDBs	1.076	1.124
	3.133	2.171

16.3. 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 - CCIs (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 alguns casos com coobrigação da cedente e taxa de juros e atualização monetária.

	Data de	Circulante		Não circulante	
Referência	emissão	2009	2008	2009	2008
CRI 004	21/05/01	45.019	45.792	40.485	78.213
CRI 009	06/09/02	34.689	15.430	-	31.294
CRI 012	15/12/03	651	662	1.564	2.011
CRI 015	15/04/04	2.693	2.754	7.107	8.905
CRI 017	28/07/04	32.730	2.526	-	28.044
CRI 027	10/06/05	3.103	7.521	-	2.915
CRI 028	15/06/08	1.119	1.139	1.786	2.674
CRI 031	05/08/05	47.963	48.647	189.252	221.823
CRI 033 e 034	01/10/05	1.702	-	-	-
CRI 041	10/07/09	1.768	3.622	2.036	3.489
CRI 042	01/08/06	492	690	467	1.167
CRI 043	10/07/06	1.601	3.614	541	2.441
CRI 044	08/08/06	13.072	13.306	58.127	66.323
CRI 045	14/09/06	768	2.689	422	1.676
CRI 046	01/09/06	1.259	1.886	835	1.922
CRI 047	12/07/07	-	4.178	-	13.838
CRI 048	24/09/07	1.519	1.731	3.107	3.217
CRI 049	24/09/07	-	1.039	-	1.930
CRI 050	01/02/08	395	489	979	1.433
CRI 051 e 052	10/01/08	406	501	1.750	2.005
CRI 053	01/02/08	1.966	-	11.324	11.590

Referência	Data de emissão	Circulante 2009	Circulante 2008	Não circulante 2009	Não circulante 2008
CRI 054	01/08/08	229	-	831	-
CRI 055	22/03/09	3.905	-	18.251	-
CRI 056	12/04/09	4.097	-	10.464	-
CRI 057, 058 e 059	10/08/09	4.707	-	12.782	-
CRI 060	01/06/09	4.043	-	10.062	-
CRI 061	10/09/09	434	-	4.337	-
		210.330	158.216	376.509	486.910

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	2009	2008
2010	-	148.972
2011	113.738	123.132
2012	79.733	66.160
2013	66.335	55.034
2014	53.243	43.739
2015	47.165	38.960
2016	12.006	8.223
2017	2.058	982
2018	1.097	892
2019	991	810
2020	62	6
2021	47	-
2022	33	-
2023	1	1
	376.509	486.910

16.4. Contas a pagar

Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRIs.

17. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES SOBRE A EMISSÃO DE CRIs

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 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.

17.1. Aquisições do exercício

Série CRI relacionado	Data	Valor da aquisição
55ª	22/04/09	19.485
56ª	23/04/09	9.778
57ª, 58ª e 59ª	10/09/09	25.509
60ª	30/06/09	16.430
61ª	10/08/09	4.650
		75.852

17.2. Retrocessões

Não ocorreram retrocessões durante o ano 2009.

17.3. Pagamentos

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRIs foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição, exceto pelas 9ª e 17ª Séries, cujas explicações se encontram a seguir.

17.4. 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 CRIs 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.

CRI	9ª Série da 1ª Emissão
Parcela em atraso	De 23/09/08 a 23/02/09
Valor em atraso - R$	2.903
Data de vencimento antecipado	17/03/09
Valor total inadimplente - R$	60.115

CRI	17ª Série da 1ª Emissão
Parcela em atraso	De 28/10/08 a 28/02/09
Valor em atraso - R$	1.284
Data de vencimento antecipado	17/03/09
Valor total inadimplente - R$	41.866

17.5. "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:

CRI	Agência de "rating"	"Rating"
31ª Série	Fitch Rating	AAA
31ª Série	Moodys	AAA

18. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Em 31 de dezembro de 2009 e de 2008, a Sociedade não possuía operações com instrumentos financeiros derivativos nem operações de riscos semelhantes.

As aplicações financeiras são mantidas em montantes adequados à garantia de liquidez da Sociedade, em títulos de curto prazo.

Os CRIs são títulos a serem colocados no mercado com o objetivo de captar recursos que viabilizem a aquisição de recebíveis imobiliários. As condições estabelecidas para resgate dos títulos são definidas em virtude das taxas, dos indexadores, dos prazos e do fluxo de amortização dos recebíveis que lhes dão lastro, gerando compatibilidade entre ativos e passivos.

Alguns riscos, inerentes à atividade de securitização, não são identificados nas operações da Sociedade e outros são minimizados pela adoção de mecanismos de proteção e controle, conforme exposto a seguir:

a) Risco de mercado - relacionado com a possibilidade de perda por oscilação de taxas, descasamento de prazos ou moedas nas carteiras ativas e passivas. Esse risco é minimizado na Sociedade pela compatibilidade entre os títulos a serem emitidos e os recebíveis que lhes dão lastro. No que diz respeito à atividade de tesouraria, as disponibilidades financeiras estão concentradas em aplicações de renda fixa e, quando aplicável, têm os seus saldos ajustados a valor de mercado.

b) Risco de crédito - considerado como a possibilidade de a Sociedade incorrer em perdas resultantes de problemas financeiros com seus clientes, que os levem a não honrar os compromissos assumidos com a Sociedade. Para minimizar esse risco, já na fase de aquisição dos recebíveis, todos os créditos ofertados são submetidos a rigorosa análise qualitativa. Adicionalmente, quando aplicável, os créditos adquiridos estão garantidos por coobrigação dos cedentes, ou garantia real, assegurando a integridade do fluxo de caixa, prevista mesmo na hipótese de inadimplência dos devedores.

c) Risco de liquidez - considerado pela capacidade de a Sociedade gerenciar os prazos de recebimento dos seus ativos em relação aos pagamentos derivados das obrigações assumidas. Esse risco é eliminado pela compatibilidade de prazos e fluxos de amortização entre os títulos a serem emitidos e os lastros adquiridos, além da manutenção obrigatória de uma reserva mínima de liquidez.

d) Risco operacional - entendido como relacionado à possibilidade de perdas não previstas decorrentes da inadequação dos sistemas, das práticas e das medidas de controle em resistir e preservar a situação esperada por ocasião da ocorrência de falhas na modelagem de operações e na infraestrutura de apoio, de erros humanos, de variações no ambiente empresarial e de mercado e/ou das outras situações adversas que atentem contra o fluxo normal das operações. Com o objetivo de minimizar esses efeitos, a Sociedade estabeleceu rotinas de verificação, realizadas por profissionais diferentes e/ou de área diversa daquela em que o procedimento se originou.

e) Valor de mercado dos instrumentos financeiros - os saldos em 31 de dezembro de 2009 dos instrumentos financeiros mantidos pela Sociedade estão significativamente próximos aos seus valores de mercado.

Em 31 de dezembro de 2009, a Sociedade não possui operações com instrumentos financeiros na forma de derivativos e operações semelhantes.

19. EVENTOS SUBSEQUENTES

As seguintes operações de emissão de CRIs foram efetuadas em 2010:

a) R$25.367 em 4 de fevereiro de 2010.

b) R$16.082 em 19 de fevereiro de 2010

c) R$10.000 em 5 de março de 2010.

Índice

Dados da Empresa

Composição do Capital 1

DFs Individuais

Balanço Patrimonial Ativo 2

Balanço Patrimonial Passivo 3

Demonstração do Resultado 4

Demonstração do Fluxo de Caixa 5

Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido

DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012 6

DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011 7

Demonstração do Valor Adicionado 8

Comentário do Desempenho 9

Notas Explicativas 10

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais 29

Pareceres e Declarações

Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva 30

Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente 31

Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras 32

Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes 33

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Dados da Empresa / Composição do Capital

Número de Ações (Mil)	Trimestre Atual 30/06/2012
Do Capital Integralizado	
Ordinárias	5.997
Preferenciais	0
Total	5.997
Em Tesouraria	
Ordinárias	0
Preferenciais	0
Total	0

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Ativo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
1	Ativo Total	17.205	21.759
1.01	Ativo Circulante	3.703	8.065
1.01.01	Caixa e Equivalentes de Caixa	499	134
1.01.03	Contas a Receber	245	623
1.01.06	Tributos a Recuperar	279	252
1.01.08	Outros Ativos Circulantes	2.680	7.056
1.01.08.03	Outros	2.680	7.056
1.01.08.03.01	Caixa restrito -Instituições Financeiras	2.238	6.597
1.01.08.03.02	Outros créditos	442	459
1.02	Ativo Não Circulante	13.502	13.694
1.02.01	Ativo Realizável a Longo Prazo	13.502	13.694
1.02.01.08	Créditos com Partes Relacionadas	13.502	13.694

DFs Individuais / Balanço Patrimonial Passivo

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 30/06/2012	Exercício Anterior 31/12/2011
2	Passivo Total	17.205	21.759
2.01	Passivo Circulante	2.120	6.176
2.01.02	Fornecedores	10	12
2.01.03	Obrigações Fiscais	106	97
2.01.05	Outras Obrigações	2.004	6.067
2.01.05.01	Passivos com Partes Relacionadas	0	23
2.01.05.02	Outros	2.004	6.044
2.01.05.02.04	Cessão de certificados de créditos imobiliários a pagar	2.004	6.044
2.03	Patrimônio Líquido	15.085	15.583
2.03.01	Capital Social Realizado	15.483	13.708
2.03.04	Reservas de Lucros	100	1.875
2.03.04.01	Reserva Legal	100	306
2.03.04.05	Reserva de Retenção de Lucros	0	1.569
2.03.05	Lucros/Prejuízos Acumulados	-498	0

DFs Individuais / Demonstração do Resultado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Trimestre Atual 01/04/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Igual Trimestre do Exercício Anterior 01/04/2011 à 30/06/2011	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
3.01	Receita de Venda de Bens e/ou Serviços	80	173	375	617
3.02	Custo dos Bens e/ou Serviços Vendidos	-652	-858	-1.415	-1.609
3.03	Resultado Bruto	-572	-685	-1.040	-992
3.04	Despesas/Receitas Operacionais	-202	-257	-162	-423
3.04.02	Despesas Gerais e Administrativas	-151	-205	-122	-227
3.04.04	Outras Receitas Operacionais	7	7	30	31
3.04.04.01	Outros ganhos e perdas	7	7	30	31
3.04.05	Outras Despesas Operacionais	-58	-59	-70	-227
3.04.05.01	Despesas Tributárias	-4	-5	-67	-73
3.04.05.02	Despesas de comercialização	-54	-54	-3	-154
3.05	Resultado Antes do Resultado Financeiro e dos Tributos	-774	-942	-1.202	-1.415
3.06	Resultado Financeiro	203	444	258	528
3.06.01	Receitas Financeiras	204	445	260	530
3.06.02	Despesas Financeiras	-1	-1	-2	-2
3.07	Resultado Antes dos Tributos sobre o Lucro	-571	-498	-944	-887
3.08	Imposto de Renda e Contribuição Social sobre o Lucro	12	0	64	0
3.08.01	Corrente	12	0	64	0
3.09	Resultado Líquido das Operações Continuadas	-559	-498	-880	-887
3.11	Lucro/Prejuízo do Período	-559	-498	-880	-887
3.99	Lucro por Ação - (Reais / Ação)				
3.99.01	Lucro Básico por Ação				
3.99.01.01	ON	-0,09321	-0,08304	-0,14674	-0,14790
3.99.02	Lucro Diluído por Ação				
3.99.02.01	ON	-0,09321	-0,08304	-0,14674	-0,14790

DFs Individuais / Demonstração do Fluxo de Caixa - Método Indireto

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
6.01	Caixa Líquido Atividades Operacionais	-272	982
6.01.01	Caixa Gerado nas Operações	-851	-738
6.01.01.05	Atualizacao monetária de ativos e passivos	-445	0
6.01.01.08	Lucro(Prejuízo) do período	-498	-887
6.01.01.09	Provisão para créditos de liquidação duvidosa	92	149
6.01.02	Variações nos Ativos e Passivos	579	1.720
6.01.02.01	Contas a receber de clientes e outras	286	-277
6.01.02.02	Impostos a recuperar	-27	-4
6.01.02.04	Contas a pagar a fornecedores e outras	-2	-19
6.01.02.07	Adiantamento recebido de clientes	0	-28
6.01.02.08	Outros passivos	-4.040	0
6.01.02.13	Caixa restrito	4.359	0
6.01.02.14	Outros créditos	17	-49
6.01.02.15	Inpostos, taxas e contribuições	9	4
6.01.02.16	Aplicações Financeiras	0	-1.447
6.01.02.17	Outras contas a pagar	0	225
6.01.02.18	Partes relacionadas	-23	3.315
6.02	Caixa Líquido Atividades de Investimento	637	0
6.02.02	Recebimento na venda de investimento para partes relacionadas	637	0
6.03	Caixa Líquido Atividades de Financiamento	0	-2.276
6.05	Aumento (Redução) de Caixa e Equivalentes	365	-1.294
6.05.01	Saldo Inicial de Caixa e Equivalentes	134	1.439
6.05.02	Saldo Final de Caixa e Equivalentes	499	145

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2012 à 30/06/2012

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	13.708	0	1.875	0	0	15.583
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	13.708	0	1.875	0	0	15.583
5.04	Transações de Capital com os Sócios	1.775	0	-1.775	0	0	0
5.04.01	Aumentos de Capital	1.775	0	-1.775	0	0	0
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-498	0	-498
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-498	0	-498
5.07	Saldos Finais	15.483	0	100	-498	0	15.085

DFs Individuais / Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido / DMPL - 01/01/2011 à 30/06/2011

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Capital Social Integralizado	Reservas de Capital, Opções Outorgadas e Ações em Tesouraria	Reservas de Lucro	Lucros ou Prejuízos Acumulados	Outros Resultados Abrangentes	Patrimônio Líquido
5.01	Saldos Iniciais	13.708	0	4.672	0	0	18.380
5.03	Saldos Iniciais Ajustados	13.708	0	4.672	0	0	18.380
5.04	Transações de Capital com os Sócios	0	0	-2.000	0	0	-2.000
5.04.06	Dividendos	0	0	-2.000	0	0	-2.000
5.05	Resultado Abrangente Total	0	0	0	-887	0	-887
5.05.01	Lucro Líquido do Período	0	0	0	-887	0	-887
5.07	Saldos Finais	13.708	0	2.672	-887	0	15.493

DFs Individuais / Demonstração do Valor Adicionado

(Reais Mil)

Código da Conta	Descrição da Conta	Acumulado do Atual Exercício 01/01/2012 à 30/06/2012	Acumulado do Exercício Anterior 01/01/2011 à 30/06/2011
7.01	Receitas	180	499
7.01.01	Vendas de Mercadorias, Produtos e Serviços	180	617
7.01.02	Outras Receitas	0	31
7.01.04	Provisão/Reversão de Créds. Liquidação Duvidosa	0	-149
7.02	Insumos Adquiridos de Terceiros	-1.117	-1.841
7.02.01	Custos Prods., Mercs. e Servs. Vendidos	-858	-1.609
7.02.02	Materiais, Energia, Servs. de Terceiros e Outros	-259	-227
7.02.04	Outros	0	-5
7.03	Valor Adicionado Bruto	-937	-1.342
7.05	Valor Adicionado Líquido Produzido	-937	-1.342
7.06	Vlr Adicionado Recebido em Transferência	452	530
7.06.02	Receitas Financeiras	445	530
7.06.03	Outros	7	0
7.07	Valor Adicionado Total a Distribuir	-485	-812
7.08	Distribuição do Valor Adicionado	-485	-812
7.08.02	Impostos, Taxas e Contribuições	12	73
7.08.02.01	Federais	12	73
7.08.03	Remuneração de Capitais de Terceiros	1	2
7.08.03.01	Juros	0	2
7.08.03.03	Outras	1	0
7.08.04	Remuneração de Capitais Próprios	-498	-887
7.08.04.03	Lucros Retidos / Prejuízo do Período	-498	-887

Comentário do Desempenho

São Paulo, 31 de julho de 2012

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
2012 – 2º trimestre

A RB Capital Companhia de Securitização ("Sociedade") não realizou qualquer operação no semestre, encerrando o período sem emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). A receita obtida no presente trimestre foi proveniente basicamente dos serviços prestados de administração de patrimônio fiduciário dos CRI sob sua gestão. Apesar da receita gerada, as despesas incorridas pela Sociedade contribuíram para um resultado negativo acumulado no semestre de R$ 180 mil.

No presente trimestre, a razão social da Sociedade foi alterada de RB Capital Securitizadora Residencial para RB Capital Companhia de Securitização. O objetivo da mudança é de não configurar qualquer restrição, por tal denominação, ao ramo de atuação da Sociedade, que, apesar de historicamente ter tido maior foco na securitização residencial, é elegível para estruturação e emissão de papéis com lastro em recebíveis corporativos.

O mercado de securitização imobiliária residencial continua incipiente, principalmente por conta das regras de direcionamento dos recursos captados via poupança pelos bancos comerciais, de forma que o SBPE ainda proporciona os recursos necessários para a concessão de crédito imobiliário residencial. Contudo, continuamos acreditando em um panorama favorável para o mercado de securitização residencial nos próximos anos, com uma tendência de crescimento que já pode ser observada em 2012.

Apesar de questões específicas do mercado imobiliário residencial que fizeram com que a securitização residencial diminuísse momentaneamente o ritmo de aceleração, o mercado de securitização corporativa seguiu com um consistente ritmo de crescimento, assim como verificado nos últimos anos. Isso se deve ao fato de a securitização corporativa não estar correlacionada à conjuntura do mercado imobiliário residencial, que arrefeceu ligeiramente recentemente; empresas dos mais diferentes setores têm buscado alternativas de captação de recursos via operações estruturadas de mercado de capitais - alternativas que se tornam cada vez mais atrativas e competitivas com a queda da taxa básica de juros da economia.

Vale ressaltar ainda que a Sociedade mantém ativa uma linha aprovada para a compra de CRI pelo FGTS – Fundo e Garantia para Tempo de Serviço, no volume total de R$ 180 milhões.

A Administração.

Notas Explicativas

(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, conforme mencionado na nota explicativa nº 22.

2. RESUMO DAS PRINCIPAIS PRÁTICAS CONTÁBEIS

2.1. Declaração de conformidade

As informações contábeis intermediárias da Sociedade compreendem:

- As informações contábeis intermediárias elaboradas de acordo com o CPC 21 – Demonstração Intermediária e com as normas internacionais IAS 34 – "Interim Financial Reporting", emitida pelo "International Accounting Standard Board – IASB" e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das informações contábeis intermediárias – ITR.

2.2. Bases de apresentação

Na elaboração das informações trimestrais 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 informações trimestrais, 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 informações trimestrais 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

Notas Explicativas

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 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. 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.

Notas Explicativas

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 que 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

Notas Explicativas

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

Os impostos correntes são baseados no lucro tributável do período. 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. Novas normas, alterações e interpretações de normas

Notas Explicativas

No primeiro semestre de 2012, algumas normas emitidas pelo IASB entraram em vigor, assim como outras normas emitidas entrarão em vigor no exercício de 2012 e de 2013. A Administração da Sociedade avaliou essas novas normas e não espera efeitos significativos sobre os valores reportados. No entanto, a Administração ainda não completou a análise detalhada dessas normas nem quantificou os eventuais efeitos sobre as suas informações contábeis intermediárias.

O CPC ainda não havia editado determinados pronunciamentos que estavam ou estariam em vigor em ou após 30 de junho de 2012. Entretanto, em decorrência do compromisso do CPC em manter atualizado o conjunto de normas emitidas pelo IASB, espera-se que esses pronunciamentos e/ou alterações emitidos pelo IASB sejam aprovados para sua aplicação obrigatória.

3. CAIXA E EQUIVALENTES DE CAIXA

No final do período de seis meses findo em 30 de junho de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011, as disponibilidades, conforme registradas na demonstração dos fluxos de caixa, podem ser conciliadas com os respectivos itens dos balanços patrimoniais, como demonstrado a seguir:

	30.06.2012	31.12.2011
Bancos	449	134
Aplicações financeiras:		
Itaú - Aplicação Compromissada (a)	50	-
	499	134

(a) Aplicação financeira com conversibilidade imediata em caixa. A referida aplicação financeira possui remuneração próxima a 80% do CDI.

4. CAIXA RESTRITO - INSTITUIÇÕES FINANCEIRAS

Em 30 de junho de 2012, o montante de R$ 2.238 (R$ 6.597 em 31 de dezembro de 2011) 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.

	30.06.2012	31.12.2011
Banco Itaú	2.216	6.584
Banco Bradesco	22	13
	2.238	6.597

5. CONTAS A RECEBER

Notas Explicativas

	30.06.2012	31.12.2011
Contas a receber	323	259
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(235)	(143)
Cédula de crédito imobiliário (*)	157	507
	245	623

(*) 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 30 de junho de 2012 e em 31 de dezembro de 2011:

	30.06.2012	31.12.2011
Vencidas:		
0 a 30 dias	11	13
31 a 60 dias	10	13
61 a 90 dias	13	13
91 a 180 dias	32	53
Acima de 180 dias	235	143
	301	235
A vencer	22	24
	323	259

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

	30.06.2012	31.12.2011
Saldo no início do período/exercício	143	366
Adições	92	-
Reversões	-	(223)
Saldo no fim do período/exercício	235	143

6. TRIBUTOS A RECUPERAR

	30.06.2012	31.12.2011
Imposto de renda a recuperar	161	46
Imposto de renda retido na fonte	96	206
PIS e COFINS a Recuperar	22	-

Notas Explicativas

	279	252

7. OUTROS CRÉDITOS

	30.06.2012	31.12.2011
Reembolso de despesas	442	459

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, custodia e taxas e emolumentos.

8. PARTES RELACIONADAS

Os saldos das transações com partes relacionadas em 30 de junho de 2012 e 31 de dezembro de 2011 são:

	30.06.2012	31.12.2011
Ativo não circulante-		
RB Capital Holding S.A. (*)	13.502	13.694
Passivo circulante-		
RB Capital Securitizadora S.A.	-	22
RB Capital Holding S.A.	-	1
	-	23
Resultado-		
Receita financeira - RB Capital Holding S.A. (*)	445	890

(*) 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.

9. OBRIGAÇÕES FISCAIS

	30.06.2012	31.12.2011
Imposto de Renda Pessoa Jurídica - IRPJ	1	-
Contribuição Social sobre o Lucro Líquido - CSLL	47	46
PIS e COFINS	57	36
Outros impostos	1	15
	106	97

10. CESSÃO DE CERTIFICADOS DE RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS A PAGAR

	30.06.2012	31.12.2011

Notas Explicativas

Cessão de Certificados Créditos Imobiliários - CCIs:		
CCI Vitória Caxias	236	2.784
CCI Solar dos Franceses	167	1.434
CCI São Caetano	523	936
CCI Scopel	271	232
CCI Goldzstein	16	111
CCI Cordoba	791	108
Outros CCI	-	439
	2.004	6.044

As CCI - Cédulas de Crédito Imobiliário são títulos representativos de créditos imobiliários, estes papéis por terem sido vendidos no mercado secundário geraram junto a Sociedade a obrigação de repasse dos fluxos recebidos aos atuais detentores das CCIs. Esta 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$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.

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.

12. RECEITA LÍQUIDA

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011-30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011
Receita de serviços	83	180	379	631
Impostos sobre serviços	(3)	(7)	(4)	(14)
Receita líquida	80	173	375	617

13. CUSTOS DOS SERVIÇOS PRESTADOS

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011 30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011

Notas Explicativas

Custo com agentes fiduciários	(62)	(96)	(97)	(160)
Custo de controle de recebíveis	(203)	(347)	(203)	(328)
Custo com custódia e emissão	(69)	(97)	(75)	(81)
Custos decorrentes de perdas na liquidação de títulos	(318)	(318)	(1.040)	(1.040)
	(652)	(858)	(1.415)	(1.609)

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:

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011-30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011
Serviços de terceiros	(25)	(59)	(102)	(155)
Despesas com informática e telecomunicações	(6)	(16)	(17)	(17)
Despesas com cartórios	(13)	(15)	(6)	(10)
Provisão para créditos de liquidação duvidosa	(92)	(92)	-	(149)
Multas	(1)	(2)	(67)	(67)
Despesa com juros	(3)	(3)	-	(2)
Taxas e contribuições	-	-	-	(4)
Despesas com taxas	(15)	(23)	-	(35)
Despesas com anúncios	(54)	(54)	-	-
Outras	7	7	30	16
	(202)	(257)	(162)	(423)
Classificadas como:				
Despesas administrativas	(151)	(205)	(122)	(227)
Despesas de comercialização	(54)	(54)	(3)	(154)
Despesas tributárias	(4)	(5)	(67)	(73)
Outras receitas operacionais, líquidas	7	7	30	31
	(202)	(257)	(162)	(423)

15. RECEITAS FINANCEIRAS

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011-30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011
Juros ativos (a)	204	445	241	507
Rendimentos de aplicações financeiras	-	-	1	5
Outras receitas	-	-	18	18
	204	445	260	530

(a) Representa a 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 8.

16. DESPESAS FINANCEIRAS

Notas Explicativas

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011-30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011
Outras (*)	(1)	(1)	(2)	(2)
	(1)	(1)	(2)	(2)

(*) Refere-se a tarifas bancárias e multas contratuais.

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

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011-30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011
Despesas correntes:				
CSLL	4	-	18	-
IRPJ	8	-	46	-
	12	-	64	-

17.2 Reconciliação das despesas de IRPJ e CSLL - correntes

As despesas de IRPJ e CSLL estão conciliadas às alíquotas nominais como segue:

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011-30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011
(Prejuízo) do período antes dos efeitos do IRPJ e da CSLL	(571)	(498)	(944)	(887)
Imposto de renda e constituição social às alíquotas de 25% e 9%, respectivamente	194	169	321	298
Prejuízo fiscal e base negativa da contribuição social não reconhecidos	(182)	(169)	(257)	(298)
Imposto de renda e contribuição social reconhecidos no resultado do período	12	-	64	-

18. PREJUÍZO POR AÇÃO

Prejuízo básico e diluído por ação

O prejuízo e a quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizadas na apuração do lucro básico e diluído por ação são conforme segue:

	01.04.2012-30.06.2012	01.01.2012-30.06.2012	01.04.2011-30.06.2011	01.01.2011-30.06.2011
(Prejuízo) do período	(559)	(498)	(880)	(887)
Quantidade média ponderada de ações ordinárias utilizada na apuração do lucro básico por ação (em milhares)	5.997	5.997	5.997	5.997

Notas Explicativas

(Prejuízo) básico por ação (centavos por ação)	(0,09321)	(0,08304)	(0,14674)	(0,14790)

A Sociedade não possui nenhum efeito dilutivo ou antidilutivo para os semestres findos em 30 de junho de 2012 e de 2011 e por isso não calculou o prejuízo diluído por ação.

19. DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

Para os semestres findos em 30 de junho de 2012 e de 2011, as transações que não envolveram caixa são demonstradas conforme segue:

	30.06.2012	30.06.2011
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	-

20. INSTRUMENTOS FINANCEIROS

Instrumentos financeiros por categoria

Os instrumentos financeiros da Sociedade foram classificados conforme as seguintes categorias em 30 de junho de 2012:

	30 de junho de 2012		
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos:			
Caixa e equivalentes de caixa	499	-	499
Caixa restrito	2.238	-	2.238
Contas a receber	245	-	245
Outros créditos	442	-	442
	3.424	-	3.424
Passivos:			
Contas a pagar	-	10	10
Cessão de crédito imobiliário a pagar	-	2.004	2.004
	-	2.014	2.014

	31 de dezembro de 2011		
	Empréstimos e recebíveis	Outros passivos ao custo amortizado	Total
Ativos:			
Caixa e equivalentes de caixa	134	-	134

Notas Explicativas

Caixa restrito	6.597	-	6.597
Contas a receber	623	-	623
Outros créditos	459	-	459
	7.813	-	7.813
Passivos:			
Contas a pagar	-	12	12
Cessão de crédito imobiliário a pagar	-	6.044	6.044
	-	6.056	6.056

20.1. 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.

20.2. 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.

20.3. 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 informações trimestrais.

20.4. 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.

20.5. 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.

20.6. Exposição a riscos de taxas de juros

Notas Explicativas

A Sociedade está exposta a taxas de juros flutuantes, principalmente relacionadas às variações do IPCA. No semestre findo em 30 de junho de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro 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.

20.7. 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.

20.8. 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.

	30.06.2012	
	Média ponderada da taxa de juros - %	Até 1 ano
Cessão de crédito imobiliário a pagar	9,65%	2.004

20.9. 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.

20.10. Risco de concentração

Notas Explicativas

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.

20.11. Valor justo dos instrumentos financeiros

Os instrumentos financeiros da Sociedade contabilizados no semestre findo em 30 de junho de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011 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.

20.12. 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.

20.13. Derivativos

A Sociedade não operou com instrumentos financeiros derivativos no semestre findo em 30 de junho de 2012 e no exercício findo em 31 de dezembro de 2011.

20.14. 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 que todos seus ativos financeiros que estão expostos

Notas Explicativas

a flutuações do mercado são contrabalanceados por passivos financeiros de mesmo valor que encontram-se expostos as mesmas flutuações, anulando, desta forma, todos os possíveis efeitos, sejam eles positivos ou negativos, no resultado da Sociedade.

21. REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO

A remuneração da Administração do Grupo RB Capital durante os semestres findos em 30 de junho de 2012 e de 2011 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 semestres findos em 30 de junho de 2012 e de 2011, a RB Capital Companhia de Securitização não pagou honorários a seus administradores.

22. 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 para o semestre findo em 30 de junho de 2012 e para o exercício findo em 31 de dezembro de 2011:

22.1. Balanço fiduciário

	Referência	30.06.2012	31.12.2011
Ativo circulante:			
Caixa e equivalentes de caixa	22.2	7.490	5.895
Contas a receber	22.3	252.559	215.327
Ativo não circulante-			
Contas a receber	22.3	294.609	286.506
Total do ativo		554.658	507.728
Passivo circulante-			
Contas a pagar	22.4	257.209	221.222
Passivo não circulante-			
Contas a pagar	22.4	297.449	286.506
Total do passivo		554.658	507.728

22.2. Caixa e equivalentes de caixa

Notas Explicativas

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:

	30.06.2012	31.12.2011
Bancos	3.024	2.185
Aplicações financeiras:		
CDBs	1.689	1.040
RB Capital II FIRF crédito privado (*)	2.777	2.670
	7.490	5.895

(*) 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.

22.3. 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 – 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.

	Circulante		Não circulante	
Referência	30.06.2012	31.12.2011	30.06.2012	31.12.2011
CRI 009	91.261	84.566	-	-
CRI 017	59.663	27.906	-	-
CRI 028	450	1.100	-	-
CRI 031	60.038	55.942	153.476	143.009
CRI 044	16.467	15.293	52.993	49.213
CRI 046	-	210	-	-
CRI 051	505	470	1.309	1.448
CRI 053	2.273	2.216	10.496	10.791
CRI 055	4.516	4.400	14.119	15.238
CRI 056	5.122	4.779	4.731	4.415
CRI 057-058-059	3.001	2.709	7.396	8.824
CRI 060	-	1.222	6.455	7.297
CRI 062	-	-	30.785	29.625
CRI 063	1.847	2.834	3.083	3.874
CRI 065	2.966	1.997	6.178	8.028

Notas Explicativas

CRI 066	4.450	4.988	3.588	4.744
CRI 067	-	4.695	-	-
	252.559	215.327	294.609	286.506

A composição da parcela do não circulante por ano de vencimento é demonstrada a seguir:

Ano	30.06.2012	31.12.2011
2013	83.863	14.412
2014	84.857	93.608
2015	70.133	78.974
2016	18.088	29.657
2017	3.243	15.050
2018	1.778	12.916
2019	1.606	12.034
2020	112	101
2021	84	75
2022	58	52
2023	2	2
2027	30.785	29.625
	294.609	286.506

22.4. Contas a pagar

Representa os valores a pagar aos investidores, responsáveis pela aquisição dos CRIs.

22.5. 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.

22.5.1. Aquisições do período

Não ocorreram aquisições no semestre findo em 30 de junho de 2012.

22.5.2. Retrocessões

Não ocorreram retrocessões no semestre findo em 30 de junho de 2012.

22.5.3. Pagamentos

Notas Explicativas

Os pagamentos dos créditos vinculados à emissão de CRI foram realizados no prazo e nas condições determinadas quando de sua aquisição.

22.5.4. 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.

CRI	9ª Série da 1ª Emissão
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

CRI	17ª Série da 1ª Emissão
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

22.5.5. "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:

CRI	Agência de "rating"	"Rating"
31ª Série	Moody's	AAA (bra)
31ª Série	Fitch	AAA (bra)

23. 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.

Notas Explicativas

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.

24. APROVAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

As informações contábeis intermediárias foram aprovadas pelo Conselho de Administração e sua emissão foi autorizada em 31 de julho de 2012.

Comentário Sobre o Comportamento das Projeções Empresariais

São Paulo, 31 de julho de 2012

RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO
2012 – 2º trimestre

A RB Capital Companhia de Securitização ("Sociedade") não realizou qualquer operação no semestre, encerrando o período sem emissões de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"). A receita obtida no presente trimestre foi proveniente basicamente dos serviços prestados de administração de patrimônio fiduciário dos CRI sob sua gestão. Apesar da receita gerada, as despesas incorridas pela Sociedade contribuíram para um resultado negativo acumulado no semestre de R$ 498 mil.

No presente trimestre, a razão social da Sociedade foi alterada de RB Capital Securitizadora Residencial para RB Capital Companhia de Securitização. O objetivo da mudança é de não configurar qualquer restrição, por tal denominação, ao ramo de atuação da Sociedade, que, apesar de historicamente ter tido maior foco na securitização residencial, é elegível para estruturação e emissão de papéis com lastro em recebíveis corporativos.

O mercado de securitização imobiliária residencial continua incipiente, principalmente por conta das regras de direcionamento dos recursos captados via poupança pelos bancos comerciais, de forma que o SBPE ainda proporciona os recursos necessários para a concessão de crédito imobiliário residencial. Contudo, continuamos acreditando em um panorama favorável para o mercado de securitização residencial nos próximos anos, com uma tendência de crescimento que já pode ser observada em 2012.

Apesar de questões específicas do mercado imobiliário residencial que fizeram com que a securitização residencial diminuísse momentaneamente o ritmo de aceleração, o mercado de securitização corporativa seguiu com um consistente ritmo de crescimento, assim como verificado nos últimos anos. Isso se deve ao fato de a securitização corporativa não estar correlacionada à conjuntura do mercado imobiliário residencial, que arrefeceu ligeiramente recentemente; empresas dos mais diferentes setores têm buscado alternativas de captação de recursos via operações estruturadas de mercado de capitais - alternativas que se tornam cada vez mais atrativas e competitivas com a queda da taxa básica de juros da economia.

Vale ressaltar ainda que a Sociedade mantém ativa uma linha aprovada para a compra de CRI pelo FGTS – Fundo e Garantia para Tempo de Serviço, no volume total de R$ 180 milhões.

A Administração.

Pareceres e Declarações / Relatório da Revisão Especial - Sem Ressalva

RELATÓRIO SOBRE A REVISÃO DE INFORMAÇÕES TRIMESTRAIS
Aos Acionistas, Conselheiros e Diretores da
RB Capital Companhia de Securitização (Anteriormente denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A.)
São Paulo – SP
Introdução

Revisamos as informações contábeis intermediárias da RB Capital Companhia de Securitização (Anteriormente denominada RB Capital Securitizadora Residencial S.A.) ("Sociedade"), contidas no Formulário de Informações Trimestrais – ITR referente ao trimestre findo em 30 de junho de 2012, que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2012 e as respectivas demonstrações do resultado para os períodos de três e seis meses findos naquela data e das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de seis meses findo naquela data, incluindo as notas explicativas.

A Administração é responsável pela elaboração das informações contábeis intermediárias de acordo com o Pronunciamento Técnico CPC 21 - Demonstração Intermediária e das informações contábeis intermediárias de acordo com o CPC 21 e com a norma internacional IAS 34 – "Interim Financial Reporting, emitida pelo International Accounting Standards Board – IASB", assim como pela apresentação dessas informações de forma condizente com as normas expedidas pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM, aplicáveis à elaboração das Informações Trimestrais - ITR. Nossa responsabilidade é a de expressar uma conclusão sobre essas informações contábeis intermediárias com base em nossa revisão.

Alcance da revisão

Conduzimos nossa revisão de acordo com as normas brasileiras e internacionais de revisão de informações intermediárias (NBC TR 2410 – Revisão de Informações Intermediárias Executada pelo Auditor da Entidade e ISRE 2410 – "Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity", respectivamente). Uma revisão de informações intermediárias consiste na realização de indagações, principalmente às pessoas responsáveis pelos assuntos financeiros e contábeis e na aplicação de procedimentos analíticos e de outros procedimentos de revisão. O alcance de uma revisão é significativamente menor que o de uma auditoria conduzida de acordo com as normas de auditoria e, consequentemente, não nos permitiu obter segurança de que tomamos conhecimento de todos os assuntos significativos que poderiam ser identificados em uma auditoria. Portanto, não expressamos uma opinião de auditoria.

Conclusão sobre as informações intermediárias

Com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que as informações contábeis intermediárias incluídas nas Informações Trimestrais – ITR, anteriormente, referidas não estão elaboradas, em todos os aspectos relevantes, de acordo com o CPC 21 e a IAS 34, aplicável à elaboração das Informações Trimestrais - ITR, e apresentadas de forma condizente com as normas expedidas pela CVM.
Outros assuntos

Informações intermediárias do valor adicionado

Revisamos, também, as informações intermediárias do valor adicionado (DVA), referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2012, elaboradas sob a responsabilidade da administração, cuja apresentação nas informações intermediárias é requerida de acordo com as normas expedidas pela CVM aplicáveis à elaboração de Informações Trimestrais - ITR e considerada informação suplementar pelas IFRS, que não requerem a apresentação da DVA. Essas demonstrações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram elaboradas, em todos os seus aspectos relevantes, de acordo com as informações contábeis intermediárias tomadas em conjunto.

Informações intermediárias fiduciárias
Revisamos, também, as informações intermediárias fiduciárias mencionadas na nota explicativa nº 22, referentes ao período de seis meses findo em 30 de junho de 2012, 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 informações trimestrais fiduciárias. Essas informações foram submetidas aos mesmos procedimentos de revisão descritos anteriormente e, com base em nossa revisão, não temos conhecimento de nenhum fato que nos leve a acreditar que não foram adequadamente apresentadas, em todos os seus aspectos relevantes, em relação às informações intermediárias tomadas em conjunto.

São Paulo, 31 de julho de 2012

DELOITTE TOUCHE TOHMATSU Walter Dalsasso
Auditores Independentes Contador
CRC nº 2 SP 011609/O-8 CRC nº 1 SP 077516/O-9

Pareceres e Declarações / Parecer do Conselho Fiscal ou Órgão Equivalente

A Companhia não possui Conselho Fiscal ou órgão equivalente.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre as Demonstrações Financeiras

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 diretora da RB Capital Companhia de Securitização 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 informações semestrais findas em 30 de junho de 2012.

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 Companhia de Securitização 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 informações semestrais findas em 30 de junho de 2012.

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 Compnhia de Securitização 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 informações semestrais findas em 30 de junho de 2012.

Pareceres e Declarações / Declaração dos Diretores sobre o Relatório dos Auditores Independentes

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 Companhia de Securitização 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 relatório de revisão especial dos auditores independentes contratados pela Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente as informações semestrais findas em 30 de junho de 2012.

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 Companhia de Securitização 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 relatório de revisão especial dos auditores independentes contratados pela Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente as informações semestrais findas em 30 de junho de 2012.

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 Companhia de Securitização 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 relatório de revisão especial dos auditores independentes contratados pela Companhia, Deloitte Touche Tohmatsu Auditores Independentes, referente as informações semestrais findas em 30 de junho de 2012.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)