

EDITAL DO LEILÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO – MÓDULO PLATAFORMA ELETRÔNICA DA CETIP – NEGOCIAÇÃO POR LEILÃO RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (“CEPAC”) DE TITULARIDADE DO

Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto

INSTITUIÇÃO ADMINISTRADORA:



Avenida Paulista n.º 2.300 - 11º andar
Bela Vista - São Paulo – SP

Código ISIN n.º BRMCRJCPA003

perfazendo o total de R\$ 3.508.013.490,00 (três bilhões, quinhentos e oito milhões, treze mil e quatrocentos e noventa reais), no âmbito da

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO

registrada na CVM sob n.º 2010/01, em 27/12/2010,

objeto da **Oferta Pública de Distribuição Secundária de CEPAC**

registrada na CVM sob o n.º. CVM/SRE/SEC/2011/008, em 20 de maio de 2011

Emissor:



MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

Rua Afonso Cavalcanti n.º. 455
Cidade Nova – Rio de Janeiro - RJ

Coordenador:



Coordenadora da OUCPRJ:



Agente Fiscalizador:



O REGISTRO DA PRESENTE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA, DO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO, DA CDURP, DO OFERTANTE, BEM COMO SOBRE OS CEPAC A SEREM DISTRIBUÍDOS. OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 88, 89, 90 91 E 92 DO PROSPECTO E NA PÁGINA 12 DO SUPLEMENTO AO PROSPECTO, DISPONÍVEIS EM www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor, <http://www1.caixa.gov.br/download/index.asp>, OPÇÃO “INVESTIDORES INSTITUCIONAIS” > “FII DA REGIÃO DO PORTO”, E www.oliveiratrust.com.br, LINK NA PÁGINA PRINCIPAL, NA SEDE DO COORDENADOR, DO OFERTANTE E DA COORDENADORA DA OUCPRJ.

“O registro da presente distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade da Operação Urbana Consorciada, bem como sobre os CEPAC a serem distribuídos.”

“A presente oferta pública foi elaborada de acordo com as normas de Regulação e Melhores Práticas para as Ofertas Públicas de Distribuição e Aquisição de Valores Mobiliários, atendendo, assim, a presente oferta pública, aos padrões mínimos de informação exigidos pela ANBIMA, não cabendo à ANBIMA qualquer responsabilidade pelas referidas informações, pela qualidade do Emissor e/ou Ofertante, das instituições participantes e dos valores mobiliários objeto da oferta pública. 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 do Emissor, bem como sobre os valores mobiliários a serem distribuídos.”



A data deste Edital é 20 de maio de 2011.

ÍNDICE

GLOSSÁRIO	3
1. BREVE HISTÓRICO, OBJETO E DATA DE COLOCAÇÃO	10
2. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	12
3. HABILITAÇÃO.....	15
4. PARTICIPAÇÃO	15
5. PRÉ-QUALIFICAÇÃO	16
6. CONDIÇÕES DE ACESSO AO LEILÃO	22
7. OBRIGAÇÕES	22
8. OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS	25
9. LIQUIDAÇÃO.....	26
10. CONDIÇÕES DE PAGAMENTO.....	26
11. CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS.....	32
12. OPÇÕES DE COMPRA E VENDA DE CEPAC	33
13. GOVERNANÇA.....	36
14. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS NA OFERTA	37
15. FATORES DE RISCO.....	38
16. OUTRAS INFORMAÇÕES.....	39
17. INADEQUAÇÃO DO INVESTIMENTO.....	41
ANEXO I TERMO DE ADESÃO.....	42
ANEXO II MODELO DE DECLARAÇÃO	44
ANEXO III QUANTIDADE ESTIMADA DE CEPAC.....	47
ANEXO IV TERMO DE TRANSFERÊNCIA.....	48
ANEXO V MINUTA DO CONTRATO DE OPÇÃO DE VENDA E DE OPÇÃO DE COMPRA DE CEPAC E OUTRAS AVENÇAS	54
ANEXO VI MINUTA DO CONTRATO DE OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENÇAS	66
ANEXO VII RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS A COMPROVAÇÃO DE EXISTÊNCIA E REGULARIDADE DO PROPONENTE OU CONSÓRCIO PROPONENTE	84
ANEXO VIII DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA COMPROVAÇÃO DE EXPERIÊNCIA 85	
ANEXO IX METODOLOGIA DE CÁLCULO DO POC	87
ANEXO X RELAÇÃO DE IMÓVEIS OBJETO DA OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS	88
ANEXO XI CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO DAS CONTRAPRESTAÇÕES PÚBLICAS MENSIS E ANUAIS.....	90
ANEXO XII TERMO DE CAUÇÃO DE DEPÓSITO	91
ANEXO XIII BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COTAS CLASSE B.....	93
ANEXO XIV ACORDO DE COTISTAS.....	97
APÊNDICE I – RESTRIÇÕES DOS SUBSETORES DA AEIU - LEI COMPLEMENTAR 101 ..109	

GLOSSÁRIO

TERMO	DEFINIÇÃO
Acordo de Cotistas	significa o documento a ser celebrado entre o Ofertante e o Proponente, caso este subscreva a cota classe B de emissão do Ofertante, cuja minuta é parte integrante deste Edital como Anexo XIV (página 97) .
Administradora	significa CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 5 de junho de 2008, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04.
AEIU	significa a Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro, criada pela Lei Complementar 101 e pelo Decreto 26.852, de 08 de agosto de 2006.
Agente Fiscalizador	significa a Caixa Econômica Federal, instituição contratada para exercer a função de fiscalizar o emprego dos recursos obtidos com a Distribuição Pública de CEPAC, exclusivamente nas intervenções das operações urbanas consorciadas, bem como acompanhar o andamento das referidas intervenções e assegurar a suficiência e veracidade das informações que serão periodicamente prestadas pelo MRJ ao mercado.
Aporte	significa o depósito de, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do Valor Total do Leilão, detalhadamente descrito na alínea A) do item 5.1.1 (página 17).
Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleias Gerais	significa qualquer assembleia geral do Ofertante, seja ordinária ou extraordinária, realizada em primeira ou segunda convocação.
Banco Escriturador	significa o Banco do Brasil S.A., inscrito no CNPJ/MF sob o n.º 00.000.000/0001-91, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 01, Bloco G, S/N – Asa Sul - Brasília, representado por sua Diretoria de Mercado de Capitais e Investimentos, localizada na Rua Lélio Gama, 105, 38º andar – Centro – Rio de Janeiro - RJ; instituição contratada para prestar serviços de escrituração dos CEPAC referentes à OUCPRJ.
Boletim de Subscrição de Cotas	significa o documento a ser celebrado entre o Proponente Vencedor e o Ofertante, por meio do qual o Ofertante subscreverá a cota classe B de emissão do Ofertante, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) e parte integrante Edital como Anexo XIII (página 93).
CDURP	significa a Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro.
CEPAC	significa os Certificados de Potencial Adicional de Construção de emissão do Município do Rio de Janeiro, no

	âmbito da OUCPRJ.
CETIP	CETIP S.A. – Balcão Organizado de Ativos e Derivativos, em cuja plataforma eletrônica será realizado o Leilão.
Conflito	significa as partes não alcançarem uma solução amigável e consensual com relação aos desentendimentos, controvérsias, litígios, dúvidas ou conflitos de qualquer natureza relacionados direta ou indiretamente a qualquer documentos.
Consórcio Proponente	significa a reunião de Pessoas Jurídicas de Direito Privada e/ou Fundos de Investimento interessados em participar do Leilão e que atendam ao disposto neste Edital e, em especial, aos Requisitos Qualificatórios.
Coordenador	significa a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Coordenadora da OUCPRJ	significa a CDURP.
Contraprestações Públicas Mensais e Anuais	significa a contrapartida devida à concessionária, no âmbito do Contrato de PPP, pela prestação dos serviços e/ou obras na AEIU.
Contrato de Escrituração de CEPAC	significa o contrato celebrado entre a entidade emissora/titular dos CEPAC e o Banco Escriturador responsável pela prestação do serviço de escrituração dos valores mobiliários emitidos pelo MRJ
Contrato de Opção de Compra de Imóveis	significa o contrato, cuja minuta é o Anexo VI (página 66), a ser celebrado entre o Proponente Vencedor e o Ofertante, de forma a regular e formalizar o disposto na Cláusula 8.(página 3)
Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra de CEPAC	significa o contrato, cuja minuta é o Anexo V (página 54), a ser celebrado entre o Proponente Vencedor e o Ofertante, de forma a regular e formalizar o disposto na Cláusula 12 (página 32)
Contrato de PPP	Contrato de Parceira Público-Privada, Modalidade Concessão Administrativa, celebrado entre a CDURP e a Concessionária Porto Novo S/A, em 26 de novembro de 2010, para realização das obras e serviços para revitalização da AEIU.
Controladas	é a sociedade que, direta ou indiretamente, esteja sob o Controle do Proponente.
Controladoras	pessoa natural ou jurídica ou ainda o grupo de pessoas que detiver, isolada ou conjuntamente, o poder de Controle sobre pessoa jurídica, sendo equiparada à Controladora a pessoa que direta ou indiretamente, (a) participe ou indique pessoa para membro de Conselho de Administração, da Diretoria ou órgão com atribuição equivalente, de outra empresa ou de sua controladora; (b) tiver direito de veto estatutário ou contratual em qualquer matéria ou deliberação da outra; (c) possua poderes suficientes para, por qualquer mecanismo formal ou informal, impedir a verificação de quorum qualificado de instalação ou deliberação exigido, por força de disposição estatutária ou contratual, em relação

	às deliberações da outra, ressalvadas as hipóteses previstas em lei; e/ou (d) detenha ações ou quotas da outra, de classe tal que assegure o direito de voto em separado a que se refere a Lei nº 6.404/76.
Controle	poder de dirigir, de forma direta ou indireta, interna ou externa, de fato ou de direito, individualmente ou por acordo, as atividades sociais ou o funcionamento da empresa.
Cotas	significa quaisquer Cotas, de qualquer classe ou série, de emissão do Ofertante a título gratuito ou oneroso, sob qualquer forma, inclusive em razão de desdobramentos, incorporações, fusões ou cisões.
Cronograma de Desembolsos	significa o cronograma previsto no Anexo XI (página 90), o qual contém a previsão para as etapas e previsão de desembolso das Contraprestações Públicas Mensais e Anuais.
Custodiante	significa a instituição financeira contratada pelo Ofertante para prestação de serviços de custódia qualificada de títulos e valores mobiliários.
Custos do Ofertante ou Custos do Fundo	significa os custos a incorrer pelo Ofertante, previstos até o 180º mês ou até a data prevista de liquidação do Ofertante. tais quais a) taxa de administração; b) custódia e controladoria; c) auditoria anual; d) custos de CETIP e SELIC; e) laudos de avaliação; f) tributos, taxas e custos de transferência dos imóveis ou de SPE que os possua e g) demais despesas de funcionamento, que hoje são estimados ao longo dos 15 anos de funcionamento em R\$ 100 milhões.
CVM	significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Despesas da OUCPRJ	significa os custos incorridos ou a incorrer pela OUCPRJ, que poderão ser pagas com recursos oriundos da oferta dos CEPAC ou da alienação dos Imóveis, relativos i) à recuperação do patrimônio histórico, nos termos da Lei Complementar 101; (ii) custo devidos a Coordenadora da OUCPRJ, nos termos do Decreto Municipal 32.666/10; iii) custos reembolsáveis de registro e distribuição de CEPAC, devidos àquele que houver antecipado tais recursos para a operação; iv) custos do contrato de prestação de serviços do Agente Fiscalizador dos CEPAC; v) custos referentes ao contrato de prestação de serviços do gerenciamento de obras da PPP; (vi) custos de distribuição dos CEPAC a serem pagos como parte do Preço dos CEPAC, na forma detalhada no item 10.1.1.1 (página 28); (vii) os custos de escrituração dos CEPAC, conforme contrato firmado em 04/04/2011 entre o Ofertante e o Banco Escriturador; (viii) os Custos do Ofertante, e (ix) quaisquer tributos e/ou taxas que venham a incidir sobre os CEPAC ou sobre sua alienação.
Documentos da Oferta	significa o Edital, o Prospecto, o Suplemento e seus respectivos anexos.
Edital	significa o presente Edital da Oferta Pública de Distribuição Secundária no Mercado de Balcão Organizado – Módulo

	Plataforma Eletrônica da CETIP – Negociação por Leilão relativamente à colocação de CEPAC de emissão do Município do Rio de Janeiro.
Estudo de Viabilidade	significa o estudo elaborado pela empresa de Amaral D'Ávila Engenharia de Avaliações e que é parte integrante do Prospecto, iniciando-se em sua página 118.
Faixa de Equivalência	significa, conforme o caso, uma ou todas as áreas passíveis de acréscimo da área construível por meio da vinculação de CEPAC, consoante delimitação estabelecida no Anexo VI (página 66) da Lei Complementar 101.
Fundos de Investimento	significa os fundos de investimento regulados pela CVM e que admitam CEPAC na composição de suas carteiras.
IBGE	significa o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
ICVM nº 401/03	significa a instrução normativa de nº 401, expedida pela CVM em 29 de dezembro de 2003.
Imóveis	significa os imóveis públicos localizados na AEIU, constantes do Anexo X deste Edital .
Instituição Financeira	significa qualquer instituição financeira de primeira linha.
Intervenções	significa a ação, ou o conjunto de ações conforme o caso, de natureza urbanística a serem levadas a efeito no âmbito da Operação Urbana Consorciada, descritas no item Descrição das Intervenções no prospecto da Emissão de CEPAC.
IPCA	significa o Índice de Preços ao Consumidor – Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.
Legislação	significa as disposições legais, bem como a quaisquer decretos, regulamentos ou outros atos normativos mencionados no Edital, especialmente as relacionadas à Operação Urbana Consorciada.
Lei Complementar 101	significa a lei complementar do município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009.
Leilão	é o ato público especial de alienação dos CEPAC, a ser realizado na forma e modalidade descritas neste Edital.
MRJ	significa o Município do Rio de Janeiro.
Notificação de Conflito	significa a notificação a ser enviada de parte a parte caso não seja alcançada uma solução amigável e consensual com relação aos desentendimentos, controvérsias, litígios, dúvidas ou conflitos de qualquer natureza entre ambas.
Notificação de Exercício	significa a notificação por escrito enviada ao Ofertante informando sobre o exercício da referida opção.
Notificação de Opção de Compra de CEPAC	significa a notificação a ser enviada ao Proponente Vencedor na hipótese de a Coordenadora da OUCPRJ exercer sua Opção de Compra de CEPAC.
Notificação de Opção de Venda de CEPAC	significa a notificação a ser enviada a Coordenadora da OUCPRJ na hipótese de o Proponente Vencedor exercer sua Opção de Compra de CEPAC.
Oferta	significa a oferta pública de CEPAC objeto deste Leilão.
Ofertante	significa o Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto.

Opção de Compra de CEPAC	significa a opção de compra de CEPAC por meio da qual a Coordenadora da OUCPRJ terá o direito de comprar do Proponente Vencedor determinada quantidade de CEPAC, nas hipóteses previstas neste Edital.
Opção de Compra de Imóveis	significa a opção de compra dos Imóveis ou de cotas/ações de (1) uma ou mais sociedade(s) que seja(m) proprietária(s) de tais Imóveis ou detentoras de direitos a eles relacionados.
Opção de Venda de CEPAC	significa a opção de venda de CEPAC, nos termos do Anexo V (página 54), por meio da qual o Proponente Vencedor terá o direito de fazer com que a Coordenadora da OUCPRJ, compre o saldo de CEPAC cujo Preço de compra do Leilão ainda não tenha sido pago pelo Proponente Vencedor.
Ordem(ns) de Início	significa a ordem dada pelo Poder Concedente, que a CDURP representa, que dará início a determinada Etapa contratual - de obra e/ou serviço no âmbito da OUCPRJ –, após o efetivo cumprimento da Cláusula 4 (página 15) e demais itens do Contrato de PPP.
OUCPRJ	é a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro.
Período Regular	significa o prazo de duração do leilão, previsto em 50 (cinquenta) minutos.
Pessoas Jurídicas de Direito Privado	significa toda entidade constituída por iniciativa privada, seja com a finalidade de realização de obras de interesse coletivo, seja com a finalidade de realizar atividades de interesse particular.
PMRJ	significa a Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro.
Preço	significa PU por CEPAC da proposta vencedora, ou seja, daquela que apresentar o maior PU por CEPAC.
Preço de Exercício da Opção	significa o preço pelo qual o Proponente Vencedor poderá exercer a opção de compra de Imóvel pertencente ao Ofertante; o referido preço será aquele utilizado para integralização do respectivo Imóvel pela Coordenadora da OUCPRJ em cotas do Ofertante.
Preço de Exercício da Opção de Compra de CEPAC	significa o preço a ser pago pela Coordenadora da OUCPRJ ao Proponente Vencedor, na hipótese de exercício da Opção de Compra de CEPAC pela Coordenadora da OUCPRJ, a ser calculado nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra de CEPAC, constante do Anexo V (página 54) deste Edital .
Preço de Exercício da Opção de Venda	significa o preço a ser pago pela Coordenadora da OUCPRJ ao Proponente Vencedor, na hipótese de exercício da Opção de Venda de CEPAC pelo Proponente Vencedor, a ser calculado nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra de CEPAC, constante do Anexo V (página 54) deste Edital .
Preço Global	significa o valor total máximo de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) a ser pago pelo conjunto de Imóveis adquiridos pelo Proponente Vencedor.
Prêmio da Opção de Compra ou POC	significa o prêmio a ser pago pelo Proponente Vencedor, adicional ao Preço de Exercício da Opção, a partir da

	disponibilização acumulada de Imóveis cuja Quantidade Estimada de CEPAC exceda o equivalente a 60% (sessenta por cento) do Quantidade Total de CEPAC, nos termos previstos neste Edital.
Pré-Qualificação	significa a etapa de qualificação dos Proponentes, a ser realizada anteriormente à realização do Leilão, mediante a comprovação das exigências previstas nas Cláusulas 4 (página 15) e 5 (página 16) deste Edital.
Proponente	significa as Pessoas Jurídicas, os Fundos de Investimentos e/ou os Consórcio Proponentes interessados em participar do Leilão, que atendam integralmente às disposições do Edital, em especial, aos Requisitos Qualificatórios.
Proponente Vencedor	significa o Proponente titular da proposta com o maior PU por CEPAC, considerando a Quantidade Total de CEPAC, declarado vencedor do Leilão.
Prorrogação	significa o prazo de prorrogação do Leilão, estipulado em 10 (dez) minutos além do Período Regular.
Prospecto	significa o prospecto da oferta pública de distribuição secundária de CEPAC, no âmbito da OUCPRJ.
PU	significa preço unitário.
PU Mínimo	significa preço unitário mínimo para aquisição dos CEPAC, considerando a Quantidade Total de CEPAC, no valor de R\$ 545,00 (quinhentos e quarenta e cinco reais).
Quantidade Estimada de CEPAC	significa a quantidade de CEPAC, passível de ser utilizada pelos Imóveis, no momento de sua integralização no Ofertante, respeitado (i) o potencial adicional de construção (em m2) da respectiva faixa de equivalência e subsetor e, ainda, (ii) o mix entre imóveis comerciais e residenciais implícito na Lei Complementar 101, e cuja estimativa de consumo atual encontra-se expressa numericamente na coluna “Quantidade Estimada de Utilização de CEPAC” constante no Anexo X (página 88), calculada nos termos do Anexo III (página 47).
Quantidade Total de CEPAC	significa a quantidade total de CEPAC emitidas no âmbito da OUCPRJ, de titularidade do Ofertante e objeto do Leilão, ou seja, 6.436.722 (seis milhões quatrocentos e trinta e seis mil setecentos e vinte e dois) CEPAC.
Regulamento	significa o regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem;
Requisitos Qualificatórios	significa os requisitos pré-qualificatórios para o Leilão definidos na Cláusula 5 (página 16).
Saldo de CEPAC	significa o saldo de CEPAC cujo Preço de compra do Leilão ainda não tenha sido pago pelo Proponente Vencedor.
Saldo do Contrato de PPP	significa o Valor da PPP ou Saldo do Contrato de PPP anterior, conforme o caso.
Saldo do Preço	significa o valor correspondente a diferença entre o Preço e o montante de R\$877.003.372,50 (oitocentos e setenta e sete milhões, três mil, trezentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos).

Saldo do Preço de Exercício da Opção	significa o Preço Global, do qual será subtraído o somatório do Preço de Exercício da Opção pago até a data de cálculo do POC, a ser considerado somente se maior ou igual a zero.
Situação de Iliquidez	significa as situações de iliquidez que impeçam a realização dos pagamentos devidos pelo Proponente Vencedor.
SPE	significa sociedade de propósito específico.
Suplemento	significa o suplemento ao Prospecto.
Svd	significa o valor disponível para o pagamento do Preço de CEPAC.
Tabela de Conversão	significa o quadro de potencial adicional de construção / CEPAC, constante do Anexo VII da Lei Complementar 101.
Termo de Adesão	significa o termo cuja minuta consta como Anexo I (página 42) do Edital.
Termo de Transferência de CEPAC	significa o termo cuja minuta consta como Anexo IV (página 48) do Edital.
Tribunal Arbitral	significa o Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, que ficará responsável pela administração do procedimento arbitral.
Valor da PPP	significa o valor máximo do Contrato da PPP para fins deste Edital, o qual é de R\$ 7.609.000.000,00 (sete bilhões, seiscentos e nove milhões de reais).
Valor Disponibilizado	significa o valor disponibilizado para pagamento do Prêmio da Opção de Compra, sempre limitado ao valor total do POC do momento do cálculo.
Valor Disponível	significa o valor disponível para pagamento do Saldo do Preço dos CEPAC, calculado na forma do item 10.1.1. (página 26)
Valor Total do Leilão	significa o valor de R\$ 3.508.013.490,00 (três bilhões, quinhentos e oito milhões, treze mil, quatrocentos e nove reais), constante da tabela contida no item 2.1 (página 12) deste Edital.
Veículo	significa a sociedade de propósito específico, sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, ou o fundo de investimento, constituído com a finalidade de desenvolvimento/viabilização da OUCPRJ, nos termos do item 7.2. (página 22)

1. Breve Histórico, Objeto e Data de Colocação

- 1.1. O Município do Rio de Janeiro (Emissor) é uma pessoa jurídica de direito público, na forma estabelecida pela Constituição Federal. É regido pela Lei Orgânica do Município do Rio de Janeiro, que foi promulgada pela Câmara Municipal do Rio de Janeiro em 05 de abril de 1990, tem uma população residente para o ano de 2010, segundo o IBGE, de 6.186.710 habitantes – frente a população brasileira de 196.367.545 habitantes – e Produto Interno Bruto no exercício de 2009, segundo o mesmo IBGE, resultante das suas atividades econômicas, de R\$ 139,50 bilhões, o que configura uma renda per capita de R\$ 22.903,00.
- 1.2. A região portuária da Cidade do Rio de Janeiro foi criada a partir de um aterro, com o intuito de viabilizar um moderno porto para a época. Porém, com o passar do tempo e a evolução das técnicas das operações portuárias o trecho do porto entre a Praça Mauá e a Avenida Francisco Bicalho foi se tornando obsoleto. Para recuperar a área foi necessário conceber um plano completo de revitalização, que inclui intervenções de esgoto, drenagem, abastecimento de energia elétrica e infraestrutura urbana, de forma a redirecionar para o centro o novo vetor de crescimento da cidade. Nesse sentido, o MRJ criou a OUCPRJ objetivando transformar a região da zona portuária numa área dinâmica que seja uma nova referência de planejamento urbano para a cidade, a exemplo de outras cidades do mundo, que ao recuperarem suas áreas portuárias degradadas, dinamizaram suas economias e ganharam mais um ponto de interesse turístico.
- 1.3. A OUCPRJ foi aprovada por meio da Lei Complementar 101, do Decreto Municipal nº. 32.666, de 11 de agosto de 2010, e do Decreto Municipal nº. 33.364, de 19 de janeiro de 2011 – decretos esses que determinam a emissão dos CEPAC - e regulamentada pela ICVM n.º 401/03, e tem como finalidade a promoção da reestruturação urbana da AEIU da Região do Porto do Rio de Janeiro, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região afetada, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e socioeconômica da região.
- 1.4. O escopo da OUCPRJ compreende um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo MRJ, por intermédio da Coordenadora da OUPRJ, com participação dos proprietários, moradores, usuários e investidores em geral, visando a melhorar a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores da região, conforme prevê a Lei Complementar 101.
- 1.5. A este escopo da OUCPRJ foi incluído a construção do Museu do Amanhã, conforme 1º termo aditivo ao contrato da PPP.
 - 1.5.1. Visando a manutenção dos custos e cronograma estimado foram retiradas do escopo as obras (i) do Viaduto sobre Avenida Visconde de Inhaúma, (ii) da

Alça de descida da Linha Vermelha, (iii) de infraestrutura e Urbanização do Setor “F”, (iv) de “outras edificações”.

- 1.5.2. As obras referentes ao do setor “F” e de “outras edificações” serão executadas com os recursos do Município do Rio de Janeiro.

- 1.6. Constitui objeto do Leilão a colocação pública do lote único e indivisível dos 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) Certificados de Potencial Adicional de Construção – CEPAC (“CEPAC”), de titularidade do Ofertante, os quais foram emitidos pelo MRJ com vistas a financiar a OUCPRJ, registrada em 27 de dezembro de 2010 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº. 2010/01, e as Intervenções nela previstas.

- 1.7. Os Documentos da Oferta foram aprovados pela Coordenadora da OUCPRJ em assembleia geral de cotistas do Ofertante, realizada no dia 04 de abril de 2011.

- 1.8. O coordenador da Oferta Pública de Distribuição de Secundária de CEPAC é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A (“Coordenador”). O Coordenador foi fundado em 1991 e é líder no mercado em serviços fiduciários para o mercado de capitais e títulos de crédito, com volume total contratado de mais de R\$ 123 bilhões. Ocupa posição de destaque entre os 5 maiores administradores do mercado nacional de fundos estruturados, com R\$ 6 bilhões sob administração fiduciária, tendo sido pioneiro nas operações de fundos de investimento em direitos creditórios iniciadas em 2003. Sua equipe conta atualmente com mais de 100 profissionais, dedicados exclusivamente à prestação de serviços fiduciários, tendo participado de mais de 950 operações no mercado interno.

- 1.9. Os investidores interessados na Oferta de CEPAC devem ter em mente as seguintes características, direitos, vantagens e restrições dos CEPAC: Cada CEPAC conferirá ao seu titular os direitos urbanísticos adicionais de acordo com a Tabela de Conversão. Não obstante os adquirentes de CEPAC possuam o direito de utilizar os benefícios conferidos a cada título (direitos urbanísticos adicionais), não é possível assegurar a realização de qualquer intervenção no âmbito da OUCPRJ que resulte efetivamente em valorização para a AEIU, bem como não se pode assegurar que eventuais alterações dos contratos celebrados no âmbito da PPP não exerçam ou impactem a valorização da AEIU. Uma vez alienados em leilão realizado pelo Ofertante, os CEPAC poderão ser livremente negociados no mercado secundário até o momento em que sejam vinculados a um lote dentro do perímetro da OUCPRJ. Devem ser observadas as restrições e os limites diferenciados de metros quadrados adicionais que poderão ser utilizados como direitos urbanísticos adicionais. Portanto, não obstante os CEPAC sejam os mesmos, e possam ser utilizados em qualquer área contida no perímetro da OUCPRJ (obedecida a Tabela de Conversão), tão logo seja atingido o limite de uma determinada Faixa de Equivalência (página 06 do

Prospecto), os CEPAC somente poderão ser utilizados em imóveis localizados nas demais Faixas de Equivalência.

- 1.10. A colocação pública do lote único e indivisível dos CEPAC será realizada, nos termos do presente Edital, junto à CETIP S.A. – BALCÃO ORGANIZADO DE ATIVOS E DERIVATIVOS (“CETIP”) no 15º (décimo quinto) dia útil, contado a partir da data de publicação deste Edital, no Diário Oficial do Município, com início às 10h00min, observado o prazo de duração disposto no item 2.8.

2. Características da Oferta

- 2.1. As características da Oferta do lote único e indivisível dos CEPAC abaixo descritas constaram do anúncio de início de distribuição pública publicado no jornal Valor Econômico, em 25 / 05 / 2011, estando de acordo com as exigências da ICVM nº 401/03.

PAPEL/TIPO	CÓDIGO	QUANTIDADE TOTAL (Lote Único e Indivisível)	PREÇO UNITÁRIO MÍNIMO (“PU Mínimo”)	VALOR TOTAL DO LEILÃO	TIPO DE APURAÇÃO
CEPAC	BRMCRJCPA003	6.436.722	R\$ 545,00	R\$ 3.508.013.490,00	Maior lance

- 2.2. A oferta da Quantidade Total de CEPAC será realizada por meio de leilão, no módulo plataforma eletrônica da CETIP, negociação por leilão (“Leilão”), observados os procedimentos da CETIP.
- 2.3. A colocação dos CEPAC junto ao público pelo Coordenador será realizada sob o regime de melhores esforços. Não há, portanto, qualquer garantia de subscrição prestada pelo Coordenador. O custo estimado total de distribuição/coordenação é de R\$ 1.730.675,00 (um milhão setecentos e trinta mil, seiscentos e setenta e cinco reais), conforme descrição abaixo.

	Valor (em R\$)	% do Valor mínimo total da Oferta
Comissões e Despesas		

Custos Estimados de Coordenação/Distribuição		
Comissão de Coordenação/Distribuição da Oferta	1.227.805	0,035%
Escritório de Advocacia	160.000	0,004%
Taxa de Registro CVM	82.870	0,002%
Publicação do Anuncio de Início	30.000	0,001%
Publicação do Anuncio de Encerramento	30.000	0,001%
Registro na Anbima	50.000	0,001%

Outras Despesas	150.000	0,004%
-----------------	---------	--------

Total de Custos Estimados de Coordenação/Distribuição	1.730.675	0,049%
--	-----------	--------

- 2.4. As propostas deverão conter o Preço Unitário (“PU”) proposto para aquisição de cada CEPAC que compõe o lote único e indivisível objeto do Leilão, sem casas decimais, com intervalo mínimo de R\$1,00 (um real) observado o PU Mínimo e a obrigatoriedade de que tais propostas contemplem a Quantidade Total de CEPAC disponível para venda.
- 2.4.1. O PU Mínimo equivale ao preço de emissão dos CEPAC pelo MRJ, estabelecido por meio do Decreto nº. 33.364, de 19 de janeiro de 2011, da Prefeitura do Rio de Janeiro, que teve como base o Estudo de Viabilidade.
- 2.5. Serão automaticamente recusadas as propostas que econômica e financeiramente não atinjam os preços e quantidades mínimas estabelecidos acima.
- 2.6. Será vencedora a proposta que apresentar o maior PU por CEPAC, considerando a Quantidade Total de CEPAC do lote único e indivisível objeto do Leilão (“Preço”) e que aceitar os termos constantes deste Edital, em especial os constantes da Cláusula 7 abaixo (página 22). A liquidação do Leilão será realizada fora do âmbito CETIP, conforme disposto na Cláusula 9 abaixo (página 26).
- 2.7. Serão desclassificadas as propostas que apresentarem PU idêntico a qualquer proposta anteriormente apresentada.
- 2.8. O Leilão terá duração de 50 (cinquenta) minutos (“Período Regular”) e somente poderá ser prorrogado uma única vez, por período adicional de 10 (dez) minutos (“Prorrogação”), caso qualquer dos Proponentes apresente proposta válida ao decorrer dos últimos 2 (dois) minutos do Período Regular, ou seja, entre o 48º (quadragésimo oitavo) minuto inclusive e o 50º (quinqüagésimo) minuto inclusive do Período Regular.
- 2.8.1. Durante a Prorrogação, somente serão aceitas as propostas efetuadas por Proponentes que tiverem apresentado proposta válida no Período Regular.
- 2.9. Poderão acessar e participar do Leilão os Proponentes (i) que atenderem a todos os Requisitos Qualificatórios exigidos, nos termos das Cláusulas 4 (página 15) e 5 (página 16), e (ii) com direito de acesso à plataforma eletrônica, por meio da opção “Negociação por Leilão”, disponível na barra produtos e serviços > plataforma eletrônica, do site www.cetip.com.br, nos termos da Cláusula 6 abaixo (página 22).
- 2.10. O Ofertante poderá anular ou revogar este Leilão, nas hipóteses de ilegalidade de qualquer natureza, de ordem judicial, nas previstas no Artigo 19 da Instrução CVM 400/03 ou neste Edital, no Prospecto e no Suplemento, sem que caiba aos Proponentes direito à indenização ou compensação de qualquer natureza.

- 2.11. Caso o comprador dos CEPAC deixar de (i) assinar o Termo de Transferência de CEPAC, nos termos do Anexo IV (página 48) deste Edital no prazo referido no item 9.1 abaixo (página 26), e/ou (ii) efetuar a liquidação da operação na data e na forma estipulada neste Edital, o Ofertante poderá efetuar novo leilão para alienar os CEPAC, sendo devidos pelo novo Proponente Vencedor à CETIP os emolumentos pela realização desse outro leilão.
- 2.12. Os anúncios relacionados à Oferta, em especial sua anulação e data para um novo leilão, serão divulgados no jornal Valor Econômico.
- 2.13. Cronograma das Etapas até a data do Leilão, conforme está explicitado ao longo deste Edital.

Evento	Prazo em dias úteis*
Publicação do Edital no Diário Oficial do Município do Rio de Janeiro	D + 0
Data limite para envio ao Coordenador, pelos Proponentes, de dúvidas e questionamentos sobre a Oferta, conforme item 16.7(página 41)	D + 5 (até as 18h00)
Data limite para publicação, no site do Coordenador, da totalidade das respostas e/ou justificativas, conforme item 16.7.1(página 41)	D + 7
Data limite para entrega ao Coordenador, pelos Proponentes, do Termo de Adesão ao Leilão, conforme item 3.1 (página 15)	D + 9 (até as 18h00)
Data limite para envio ao Coordenador, pelos Proponentes, da documentação necessária ao atendimento dos Requisitos Qualificatórios, conforme item 5.2 (i) (página 20)	D + 9 (até as 18h00)
Publicação, no site do Coordenador, dos Proponentes habilitados a participar do processo de Pré-Qualificação, conforme item 3.1.1 (página 15)	D + 10
Data limite para solicitação pelo Coordenador de esclarecimentos sobre a documentação, enviada pelos Proponentes, referente aos Requisitos Qualificatórios, conforme alínea (x) do item 5.2 (página 21)	D + 10
Data limite para atendimento pelos Proponentes das solicitações formuladas pelo Coordenador, incluídos aqui quaisquer regularizações ou adequações necessárias, conforme alínea (x) do item 5.2 (página 21)	D + 12 (até as 18h00)
Publicação, no site do Coordenador, dos Proponentes qualificados à participar do Leilão, conforme alínea (x) do item 5.2 (página 21)	D + 13 ¹
Realização do Leilão	D + 15 ²
Publicação do Anúncio de Encerramento	D + 64

(* dias úteis da data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município

(1) Nos termos da alínea (x) do item 5.2 (página 21), caso o Coordenador, não promova a diligência a que se refere a alínea (viii) do item 5.2 (página 21), este

prazo será automaticamente alterado para 11 (onze) dias úteis contados a partir da data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município.

(2) Na ocorrência do disposto na alínea (x) do item 5.2 (página 21), a data de realização do Leilão será automaticamente alterada para o 13º (décimo terceiro) dia útil contado a partir da data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município.

3. Habilitação

3.1. Os Proponentes interessados em participar deste Leilão deverão entregar o Termo de Adesão – Anexo I (página 42), assinado por seus representantes legais, bem como o documento comprobatório de representatividade dos signatários, até as 18h00min do 9º (nono) dia útil, contado a partir data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município, na sede do Coordenador, na avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205 Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ. A apresentação dos documentos aqui mencionados, dentro do referido prazo, é condição indispensável para habilitação ao Leilão e início da Pré-Qualificação.

3.1.1. O Coordenador, até o 10º (décimo) dia útil contado a partir da data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município, deverá publicar em seu site a lista de habilitados a participar do processo de Pré-Qualificação.

4. Participação

4.1. Poderão participar deste Leilão, como Proponentes, desde que satisfaçam plenamente todas as disposições do Edital e da legislação em vigor, e em especial aos critérios de Pré-Qualificação:

4.1.1. Pessoas Jurídicas de Direito Privado nacionais ou estrangeiras, isoladamente ou reunidas em consórcio.

4.1.1.1. As Pessoas Jurídicas de Direito Privado estrangeiras

(i) quando concorrerem consorciadas com Pessoa Jurídica de Direito Privado brasileira, deverão prever que a liderança do consórcio caberá, sempre, à Pessoa Jurídica de Direito Privado brasileira;

(ii) quando concorrerem isoladamente deverão criar uma sociedade de propósito específico constituída sob as leis brasileiras;

(iii) deverão possuir representante legal no Brasil, com poderes expressos, mediante procuração por instrumento público ou particular, com firma reconhecida em cartório, para receber citação e responder administrativa e judicialmente no país, bem como representá-la em todas as fases do processo, condições essas que deverão estar expressamente indicadas em seus documentos de qualificação jurídica.

4.1.1.2. Os Proponentes que participarem do Leilão reunidos em Consórcio Proponente deverão ter ciência que responderão solidariamente pelos atos praticados no Leilão.

4.1.2. Fundos de Investimento, isoladamente ou reunidos em consórcio com outros Fundos de Investimento ou com Pessoas Jurídicas de Direito Privado.

4.1.2.1. O Fundo de Investimento

- (i) deverá fornecer a relação de seus cotistas e apresentar cópia de registro ou autorização de constituição emitido pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM; e
- (ii) deverá comprovar, obrigatoriamente, que a soma dos instrumentos particulares de investimento ou boletim de subscrição de seus investidores/cotistas seja equivalente, no mínimo, ao Aporte.

4.2. Não poderão participar deste Leilão, como Proponentes:

- (i) Consórcios Proponentes diversos, quando compostos, simultaneamente, por uma mesma Pessoa Jurídica de Direito Privado ou mesmo Fundo de Investimento, bem como seus representantes legais suas Controladas ou Controladoras diretas ou indiretas;
- (ii) Pessoa Jurídica de Direito Privado, ou Fundo de Investimento como Proponente isolado e, simultaneamente, como membro de Consórcio Proponente, bem como seus representantes legais suas Controladas ou Controladoras diretas ou indiretas; e
- (iii) Mais de um Proponente sob controle de um mesmo grupo de Pessoas Jurídicas de Direito Privado.

4.3. Sem prejuízo das condições de participação prevista nesta Cláusula 4 (página 15), poderão participar do Leilão, como Proponentes, Pessoas Jurídicas de Direito Privado pertencentes ao mesmo grupo econômico da administradora do Ofertante, bem como Fundos de Investimento administrados e/ou geridos pela administradora do Ofertante ou por empresas do mesmo grupo econômico da administradora do Ofertante.

5. Pré-Qualificação

5.1. Considerando que a alienação dos CEPAC é vinculada à OUCPRJ (“Destinação dos Recursos”), cujo objetivo é alcançar, na área da região do porto do Rio de Janeiro, transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental por meio, dentre outras formas, da Parceria Público-Privada nos termos do Contrato de Parceria Público-Privada, Modalidade Concessão Administrativa, celebrado em 26/11/2010 (“Contrato de PPP”), e tendo em vista a complexidade de tais objetivos a serem atingidos e operações a serem viabilizadas em decorrência da referida alienação, os Proponentes e/ou

Consórcios Proponentes deverão atender a todos os requisitos pré-qualificatórios abaixo estabelecidos (“Requisitos Qualificatórios”).

5.1.1. Procedimentos aplicáveis aos Proponentes:

A) Aporte:

- (i) Depositar e Bloquear, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) do Valor Total do Leilão previsto na tabela constante do item 2.1 (página 12) deste Edital (“Aporte”), em favor do Ofertante, em uma conta mantida, pelo Proponente, em uma instituição financeira de primeira linha, até que seja definido o resultado do Leilão, sendo que tal Aporte poderá ser (i) em moeda corrente nacional ou (ii) em títulos públicos federais. A comprovação do Aporte deverá ocorrer mediante a entrega de declaração, emitida pela instituição financeira ao Coordenador/Ofertante, que indique o bloqueio nos termos deste item e de acordo com o Termo de Caução constante do Anexo XII (página 91) deste Edital, assinado pela Instituição financeira.

B) Experiência:

- (i) Ter participado, nos últimos 12 (doze) meses, em montante individual ou agregado superior a R\$ 2.000.000.000 (dois bilhões de reais), da (a) aquisição, estruturação, emissão e/ou gestão de ativos mobiliários lastreados em operações imobiliárias, (b) concessão de financiamento a incorporadores, construtores e/ou adquirentes de empreendimentos imobiliários, e/ou (c) incorporação e/ou construção de empreendimentos imobiliários. A comprovação se dará mediante entrega dos documentos constantes do Anexo VIII (página 85); e
- (ii) Com relação à comprovação exigida acima, 1/3 (um terço) deste valor, ou seja, R\$ 666,6 milhões, deverá contemplar operações realizadas com (i) construtoras e/ou incorporadoras sediadas na cidade do Rio de Janeiro; e/ou (ii) projetos de incorporação residencial/comercial concluídos ou em andamento na cidade do Rio de Janeiro.

A comprovação da experiência prevista na alínea B) acima poderá ser efetuada em relação ao administrador, representante legal e/ou Controlador do Proponente. Adicionalmente, em caso de o Proponente ser um Fundo de Investimento, a comprovação poderá ser efetuada em relação ao(s) seu(s) respectivo(s) cotista(s) e/ou em relação ao seu gestor e/ou administrador.

C) Existência e Regularidade: Conforme disposto no Anexo VII (página84).

D) Capacidade econômico-financeira:

- (i) possuir patrimônio líquido mínimo de R\$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais), equivalente ao valor estimado da OUCPRJ, comprovado mediante apresentação de balanço patrimonial e demonstrações contábeis do último exercício social, ou do penúltimo

exercício social caso a do último ainda não esteja disponível, devidamente preparados na forma da lei e auditados por empresa de auditoria independente cadastrada na CVM. No caso de Fundo de Investimento, a comprovação poderá ser efetuada em relação ao(s) cotista(s); e

- (ii) certidão negativa de pedido de falência ou recuperação judicial, expedida pelo distribuidor judicial da comarca da sede do Proponente, com data não anterior a 60 (sessenta) dias da data da realização do Leilão do Proponente, quando aplicável. No caso de Fundo de Investimento, deverá ser apresentada certidão negativa de pedido de falência ou recuperação judicial dos cotistas, se aplicável.

A comprovação prevista na alínea D) acima poderá ser efetuada, no caso de o Proponente ser um Fundo de Investimento, em relação ao(s) seu(s) respectivo(s) cotista(s).

E) Declaração:

- (i) apresentar declaração registrada em cartório de títulos e documentos, nos termos do Anexo II (página 44), a qual o Proponente (a) declara conhecer e concordar com todas as características da Oferta e dos CEPAC constantes deste Edital e do Prospecto da Oferta, (b) declara não ter onerado, gravado ou de qualquer outra forma oferecido em garantia o Veículo, bem como prometido onerar, gravar ou de qualquer outra forma dar em garantia os CEPAC objeto do Leilão, o Veículo, (c) indica a conta na qual foi efetuado o Aporte previsto no item A) acima (página 17); e
- (ii) apresentar a declaração de que trata o item 7.2 abaixo (página 22).

F) Conta Proprietária na CETIP:

- (i) o Proponente deverá comprovar, mediante apresentação de ficha cadastro ou outro documento emitido pela CETIP, a existência de conta proprietária de sua titularidade, devendo utilizá-la para efetuar os lances no Leilão. Caso o Proponente não possua conta proprietária na CETIP, o mesmo deverá providenciá-la, ainda que de forma provisória.

5.1.2. Procedimentos aplicáveis a Consórcio Proponente: Os Requisitos Qualificatórios previstos nas alíneas B) (página 17), C) (página 17), e inciso ii) da alínea D) (página 17) acima deverão ser atendidos, individualmente, por cada um dos integrantes do Consórcio Proponente, mediante a apresentação, por cada membro consorciado, de todos os documentos ali referidos. Adicionalmente, o Consórcio Proponente deverá atender aos pré-requisitos e exigências abaixo:

A) Aporte:

- (i) Aporte nos termos da alínea A) do item 5.1.1 acima (página 17) a ser realizado, individualmente, por cada um dos integrantes do Consórcio Proponente, proporcionalmente ao percentual de participação no Consórcio Proponente;

B) Capacidade econômico-financeira:

- (i) Cada consorciado deverá apresentar comprovação de patrimônio líquido mínimo de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais), mediante apresentação dos respectivos balanços patrimoniais e demonstrações contábeis do último exercício social, ou do penúltimo exercício social caso a do último ainda não esteja disponível, de todos os consorciados, devidamente preparados na forma da lei e auditados por empresa de auditoria independente cadastrada na CVM; e
- (ii) O Consórcio Proponente deverá comprovar patrimônio líquido total mínimo de R\$ 8.000.000.000,00 (oito bilhões de reais), equivalente ao valor estimado da OUCPRJ, admitindo-se, para efeito da qualificação econômico-financeira do Consórcio Proponente, o somatório dos valores do patrimônio líquido de cada consorciado, na proporção de sua respectiva participação no Consórcio Proponente, observado o patrimônio líquido mínimo individual acima mencionado;

C) Conta Proprietária na CETIP:

- (i) o Consórcio Proponente deverá comprovar, mediante apresentação de ficha cadastro ou outro documento emitido pela CETIP, a existência de conta proprietária de sua titularidade, devendo utilizá-la para efetuar os lances no Leilão. Caso o Consórcio Proponente não possua conta proprietária na CETIP, o mesmo deverá providenciá-la, ainda que de forma provisória.

D) Declaração:

- (i) apresentar declaração registrada em cartório de títulos e documentos, nos termos do Anexo II (página 44), a qual o Proponente (a) declara conhecer e concordar com todas as características da Oferta e dos CEPAC constantes deste Edital e do Prospecto da Oferta, (b) declara não ter onerado, gravado ou de qualquer outra forma oferecido em garantia o Veículo, bem como prometido onerar, gravar ou de qualquer outra forma dar em garantia os CEPAC objeto do Leilão, o Veículo, (c) indica a conta na qual foi efetuado o Aporte previsto na alínea A) acima (página 17); e
- (ii) apresentar a declaração de que trata o item 7.2 abaixo (página 22).

E) Na constituição do Consórcio Proponente, deverão ser atendidas as seguintes exigências:

- (i) apresentação de cópia de termo de compromisso público ou particular de constituição do Consórcio Proponente registrado em cartório de registro de títulos e documentos, subscrito pelos consorciados, contendo a indicação da empresa líder responsável pelo consórcio e as seguintes responsabilidades:
 - a. compromissos e obrigações dos consorciados, dentre os quais o de que cada consorciado responderá, individual e solidariamente, pelas exigências de ordem fiscal e administrativa pertinentes ao objeto do Leilão, até a quitação integral de todas as obrigações dele decorrentes;
 - b. indicação da empresa líder do Consórcio Proponente, a qual deverá responsabilizar-se por todas as comunicações e informações do Consórcio Proponente e pelo cumprimento das obrigações previstas na Cláusula 7 abaixo (página 22);
 - c. declaração expressa de responsabilidade solidária, ativa e passiva, dos consorciados por todos os atos praticados sob o Consórcio Proponente, em relação ao Leilão e, posteriormente, ao cumprimento integral de todas as obrigações dele decorrentes;
 - d. declaração expressa de que o Consórcio Proponente não terá a sua composição ou constituição alterada, direta ou indiretamente, ou de qualquer forma modificada, sem prévia e expressa anuência do Ofertante; e
 - e. declaração expressa de que o Consórcio Proponente não se constitui, nem se constituirá, em pessoa jurídica autônoma.
- (ii) Serão admitidos ao Leilão Consórcios Proponente com a participação de, no máximo, 3 (três) membros consorciados;

5.2. Procedimentos e regras aplicáveis à Pré-Qualificação:

- (i) O Coordenador será responsável pelo recebimento dos documentos e pela análise do atendimento aos Requisitos Qualificatórios e aos critérios de participação previstos na Cláusula 4 acima (página 15) por cada Proponente ou Consórcio Proponente, conforme o caso.
- (ii) Todos os documentos, incluindo aqueles que comprovam o atendimento aos critérios de participação previstos na Cláusula 4 acima (página 15), deverão ser tempestivamente entregues ao Coordenador, e imediatamente conferidos por este, em até 9 (nove dias) úteis da data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município, no seguinte endereço: Avenida das Américas, 500, Bloco 13, Grupo 205 Barra da Tijuca, Rio de Janeiro, RJ.

- (iii) Não será aceita documentação relativa aos Requisitos Qualificatórios remetida por correio ou e-mail.
- (iv) Os documentos relativos aos Requisitos Qualificatórios deverão ser apresentados em original ou cópia autenticada por cartório, quando aplicável.
- (v) Todas as declarações a serem apresentadas pelos Proponentes nos termos deste Edital deverão ser assinadas pelos seus respectivos representantes legais, com firma reconhecida.
- (vi) O Coordenador solicita aos Proponentes que apresentem toda documentação, identificada e com folhas numeradas, ressaltando que eventual falta de numeração não será motivo de desqualificação.
- (vii) A falta de qualquer documento solicitado ou a sua apresentação sem registro ou autenticação, quando aplicável, conforme o caso, com prazo de validade vencido, com rasuras, ressalvas ou entrelinhas acarretará a não-qualificação automática do respectivo Proponente.
- (viii) O Coordenador, a seu exclusivo critério, poderá a qualquer momento promover diligência destinada a esclarecer ou complementar a instrução do processo de Pré-Qualificação, inclusive solicitando a exibição dos respectivos originais para conferência com cópias autenticadas entregues pelos Proponentes. Para tanto, fixará o prazo improrrogável de até 48 (quarenta e oito) horas úteis, sendo vedada a inclusão posterior de documentos ou de qualquer tipo de informação que deveria ter sido disponibilizada originalmente. O não atendimento ao prazo estabelecido acima implicará na desqualificação do Proponente. A diligência aqui prevista não é aplicável para os casos de não qualificação automática previstos na alínea (vii) acima.
- (ix) O Coordenador reserva-se o direito de analisar e julgar a documentação apresentada de acordo com os critérios previstos neste Edital.
- (x) O Coordenador informará aos Proponentes, por meio de publicação em seu site, o resultado da análise da Pré-Qualificação no 13º (décimo terceiro) dia útil contado a partir da data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município. Caso, o Coordenador entenda desnecessária a realização da diligência a que se refere a alínea (viii) acima, a publicação da análise da Pré-Qualificação ocorrerá no 11º (décimo primeiro) dia útil contado a partir da data de publicação do Edital, no Diário Oficial do Município.
- (xi) O Proponente é responsável pela autenticidade, fidelidade e legitimidade das informações prestadas e dos documentos apresentados. A falsidade de qualquer documento apresentado ou a inverdade das informações nele contidas implicará a imediata desqualificação do Proponente que o tiver apresentado, ou, caso tenha

sido o vencedor, a anulação do Leilão, sem prejuízo das demais sanções cabíveis.

- (xii) Os Proponentes se obrigam a comunicar ao Coordenador, a qualquer tempo, qualquer fato ou circunstância que altere as condições de Pré-Qualificação, imediatamente após sua ocorrência. Tal procedimento não exime os Proponentes das obrigações por eles assumidas no Leilão.

6. Condições de Acesso ao Leilão

- 6.1. É indispensável que os Proponentes tenham direito de acesso à plataforma eletrônica da CETIP, observado o disposto na alínea F) do item 5.1.1 (página 18) e alínea C) do item 5.1.2 (página 19).
- 6.2. As informações sobre os procedimentos necessários à obtenção do direito de acesso à plataforma eletrônica podem ser obtidas através da página da CETIP na rede mundial de computadores (www.cetip.com.br), na seção “Produtos e Serviços/Plataforma Eletrônica/Negociação por Leilão/Direito de Acesso à Plataforma Eletrônica”.
- 6.3. Os Proponentes que já possuírem o direito de acesso referido no item 6.1 (página 22) devem possuir perfil “Não Liquidante Leiloeiro Negociador” ou “Não Liquidante Negociador”.
- 6.4. Os Proponentes que desejarem obter maiores informações acerca da abertura da conta proprietária poderão entrar em contato com o departamento de Coordenação de Documentação e Cadastro da CETIP, através dos telefones (11) 3111-1477 e (11) 3111-1469.
- 6.5. Se for o caso, informações adicionais, referentes aos procedimentos operacionais do Leilão, serão divulgadas no site da CETIP e/ou do Coordenador com até 3 (três) dias úteis de antecedência da data de realização do Leilão.

7. Obrigações

- 7.1. Os Proponentes deverão, obrigatoriamente, aceitar as condições apresentadas neste Edital, no Prospecto e no Suplemento da Oferta para participação no Leilão, sendo certo que, na eventualidade de o Proponente efetuar os seus lances, automaticamente o mesmo estará manifestando sua aceitação integral e irrestrita a todas as condições aqui indicadas e se obrigará, de forma irrevogável e irreatável, a pagar o valor do Preço ao Ofertante e a cumprir as demais obrigações previstas na forma deste Edital, inclusive o Prêmio da Opção de Compra.
- 7.2. Adicionalmente aos Requisitos Qualificatórios previstos na Cláusula 5 acima (página 16), cada Proponente deverá apresentar declaração, nos termos do

Anexo II (página 44), registrada em cartório de registro de títulos e documentos, se obrigando a, caso seja declarado vencedor do Leilão:

- (i) constituir ou indicar, caso o Proponente não o seja, (a) uma sociedade de propósito específico, sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, ou (b) um Fundo de Investimento; (o “Veículo”), em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão, com o objeto de desenvolvimento/viabilização da OUCPRJ. Na hipótese de indicação de Veículo pré-existente, fornecer declaração de que a sociedade não teve suas atividades iniciadas ou de que o Fundo de Investimento não realizou investimentos em ativos ilíquidos até a data de emissão da declaração, conforme o caso, bem como de que o Veículo não possui passivo material acima de R\$ 500.000,00;
- (ii) integralizar no Veículo acima mencionado, caso o Veículo não seja o próprio Proponente Vencedor, em até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data de assinatura do Termo de Transferência de CEPAC, a totalidade dos CEPAC adquiridos no Leilão,
- (iii) celebrar ou fazer com que o Veículo celebre, caso o Veículo não seja o próprio Proponente, na data de assinatura do Termo de Transferência de CEPAC, o Contrato de Opção Venda e Opção de Compra de CEPAC, nos termos do Anexo V (página 54);
- (iv) manter o Aporte previsto na alínea A) do item 5.1.1 (página 17) ou na alínea A) item 5.1.2 (página 18), conforme o caso, até que a sua liberação seja autorizada pelo Ofertante, em conta mantida junto à Instituição Financeira, nos termos previstos naquele item ou, se desta forma solicitado pelo Ofertante, em conta de titularidade do Veículo mantida junto à instituição financeira, devendo apresentar os respectivos comprovantes em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão;
- (v) contratar, ou fazer com que o Veículo contrate auditor independente, devidamente cadastrado na CVM, para auditar as demonstrações financeiras do Veículo, devendo, para tanto, apresentar carta de aceitação emitida pela empresa de auditoria independente escolhida em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão. Os auditores contratados somente poderão ser substituídos mediante anuência do Ofertante;
- (vi) celebrar ou fazer com que o Veículo celebre, caso o Veículo não seja o próprio Proponente, em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão, o Contrato de Opção de Compra de Imóveis, nos termos do Anexo VI (página 66);
- (vii) não efetuar quaisquer alterações na composição acionária do Veículo e do Proponente Vencedor, sem a prévia anuência do Ofertante;

- (viii) fazer com que o Veículo celebre, em até 45 (quarenta e cinco) dias úteis da data de realização do Leilão, instrumento com o Ofertante pelo qual o Veículo se comprometerá a:
 - a. efetuar o pagamento do Prêmio da Opção de Compra, conforme disposto nas Cláusulas 8 (página 25) e 10 (página 26);
 - b. não onerar, gravar ou de qualquer outra forma dar em garantia os CEPAC, os recursos e aplicações financeiras vinculadas a conta corrente do Veículo, ressalvado, no caso dos CEPAC, os investimentos imobiliários e/ou as alienações a serem realizados pelo Veículo; e
 - c. não distribuir lucros ou resultados, a qualquer título, exceto se exigido por lei, até 31.12.2018 e, depois desta data, apenas distribuí-los se, considerada a distribuição de lucros ou resultados, o patrimônio líquido esperado do Veículo resultar em valor equivalente a pelo menos 110% (cento e dez por cento) dos compromissos remanescentes de pagamento para o Ofertante, aqui compreendido o pagamento do Prêmio da Opção de Compra, ou até que a OUCPRJ seja declarada extinta mediante declaração neste sentido nos termos do Prospecto, o que ocorrer primeiro.
- (ix) disponibilizar ao mercado quantidade de CEPAC que atenda à demanda de potencial adicional construtivo gerada por projetos aprovados na PMRJ.

- 7.3. O encerramento do Leilão se dará mediante a celebração do Termo de Transferência de CEPAC entre o Proponente Vencedor e Ofertante, após a verificação, pelo Coordenador, do cumprimento, pelo Proponente Vencedor, das obrigações previstas nas alíneas (i), (iii), (iv), (v), (vi) (vii) e (viii) do item 7.2 acima (página 22).
- 7.4. Caso o Proponente Vencedor do Leilão não atenda a qualquer dos itens ou não cumpra qualquer das obrigações previstas neste Edital, assim verificados pelo Coordenador, nos prazos aqui determinados, será declarado nulo o resultado do Leilão, não restando ao Proponente Vencedor qualquer direito em relação aos CEPAC objeto da presente Oferta, podendo o Ofertante efetuar novo leilão para alienar os CEPAC.
- 7.5. O Ofertante será o único responsável pela verificação e controle operacional do atendimento às condições descritas nos itens acima, que deverão ser verificadas em bases periódicas após a conclusão do Leilão.
- 7.6. Caso o Proponente Vencedor do Leilão não atenda a qualquer dos itens ou não cumpra qualquer das obrigações previstas neste Edital após o encerramento do Leilão, assim verificados pelo Ofertante, nos prazos aqui determinados, será declarado nulo o resultado do Leilão, inexistindo qualquer direito às CEPAC pelo Proponente Vencedor.

8. Opção de Compra de Imóveis

- 8.1. Com o objetivo de viabilizar a OUCPRJ, a Coordenadora da OUCPRJ está envidando seus melhores esforços para a aquisição dos imóveis públicos localizados na AEIU, constantes do Anexo X (página 88) deste Edital, (“Imóveis”), e se compromete a, observado o disposto no item 8.2 abaixo, tão logo se consolide na posição de proprietário dos mesmos, utilizá-los, livres e desembaraçados de ônus, dúvidas, dívidas, litígios, penhoras, hipotecas de quaisquer natureza, passivos ambientais, impostos e taxas em atraso, na integralização de cotas do Ofertante, que passará, então, a ser o legítimo proprietário, senhor e possuidor de tais Imóveis.
- 8.2. A Coordenadora da OUCPRJ deverá integralizar, anualmente, ao longo de 3 (três) anos a contar da data de realização do Leilão, Imóveis cuja Quantidade Estimada de CEPAC, no momento da integralização, corresponda a, pelo menos, 60% (sessenta por cento) da Quantidade Total de CEPAC, ou seja, 3.862.034 (três milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, e trinta e quatro) CEPAC.
 - 8.2.1. Considerando o prazo máximo de 3 (três) anos para integralização dos Imóveis, conforme estipulado acima, a Coordenadora da OUCPRJ deverá, ainda, integralizá-los à razão de 1/3 (um terço) ao ano, ou seja, integralizar ao final de 12 (doze), 24 (vinte e quatro) e 36 (trinta e seis) meses contados a partir da data de realização do Leilão, cumulativamente, Imóveis cuja Quantidade Estimada de CEPAC corresponda a, respectivamente, 20% (vinte por cento), 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) da Quantidade Total de CEPAC.
- 8.3. O Ofertante outorgará ao Proponente Vencedor do Leilão uma opção de compra dos Imóveis ou de cotas/ações de (1) uma ou mais sociedade(s) que seja(m) proprietária(s) de tais Imóveis ou detentoras de direitos a eles relacionados, conforme o caso, (“Opção de Compra de Imóveis”), nos moldes do Anexo VI (página 66), cujo preço de exercício será aquele utilizado para integralização do referido Imóvel pela Coordenadora da OUCPRJ em cotas do Ofertante, observado o Preço Global, (“Preço de Exercício da Opção”), acrescido de prêmio a ser calculado e pago nos termos da Cláusula 10 abaixo (página 26) (“Prêmio da Opção de Compra” ou “POC”).
- 8.4. O pagamento do Preço de Exercício da Opção, caso esta tenha sido exercida, relativo a cada Imóvel deverá ser feito no ato da lavratura da respectiva escritura de venda e compra, mediante depósito em conta corrente de titularidade do Ofertante a ser oportunamente indicada.
- 8.5. Sem prejuízo do disposto acima, o Proponente Vencedor poderá, após ciência dos laudos de avaliação e levantamento de débitos dos Imóveis e desde que expressamente manifestado por este, a seu exclusivo critério, exercer a Opção de Compra de Imóveis, em relação a 1 (um) ou mais Imóveis que possuam ônus, dúvidas, dívidas, litígios, penhoras, hipotecas de quaisquer natureza, passivos ambientais, impostos e taxas em atraso.

- 8.6. Fica convencionado que o Proponente Vencedor poderá, a seu exclusivo critério, declinar do exercício da Opção de Compra de Imóveis de algum ou de todos os Imóveis integralizados no Ofertante nos termos do item 8.1 acima (página 25), sem qualquer ônus ao Proponente Vencedor, ficando assegurada, no entanto, o cômputo da Quantidade Estimada de CEPAC do referido Imóvel para fins de pagamento do Preço dos CEPAC, nos termos da Cláusula 10 abaixo (página 26), e do pagamento do POC, observado o item 10.5 (página 32) e seus subitens.
- 8.7. Desde que de comum acordo entre a Coordenadora da OUCPRJ, o Ofertante e o Proponente Vencedor, poderão ser incluídos novos imóveis públicos na relação contida no Anexo X (página 88), via simples aditamento deste.

9. Liquidação

- 9.1. A efetiva transferência dos CEPAC, objeto do Leilão, para o nome do Proponente Vencedor, será realizada diretamente entre o Ofertante e o Proponente Vencedor, nos moldes previstos na minuta do Termo de Transferência de CEPAC, Anexo IV (página 48) deste Edital, em até 5 (cinco) dias úteis após o cumprimento das obrigações previstas no item 7.3 acima (página 24).
- 9.2. Será cobrado exclusivamente do Proponente Vencedor do Leilão, a título de taxa de realização de Leilão, o equivalente a 0,025% (vinte e cinco milésimos por cento) sobre o valor do Preço, conforme previsto na tabela CETIP em vigor, sendo as corretagens livremente pactuadas entre as partes, obedecidas as disposições legais. A cobrança pela CETIP será realizada no 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao da realização do Leilão.
- 9.2.1. O pagamento de emolumentos devidos à CETIP pelo Proponente Vencedor do Leilão é condição prévia à assinatura do Termo de Transferência de CEPAC, Anexo IV (página 48).

10. Condições de Pagamento

- 10.1. As condições de pagamento pelo Proponente Vencedor do Preço dos CEPAC e do POC foram formuladas visando à viabilidade da OUCPRJ, em observância ao Contrato de PPP.
- 10.1.1. O Preço dos CEPAC deverá ser pago da seguinte forma:
- (i) R\$877.003.372,50 (oitocentos e setenta e sete milhões, três mil, trezentos e setenta e dois reais e cinquenta centavos) deverão ser pagos, na medida em que a utilização de tal montante seja necessária para o pagamento das Despesas da OUCPRJ e/ou das Contraprestações Públicas Mensais e Anuais, observado o Cronograma de Desembolsos, mediante notificação do Ofertante ao Proponente Vencedor com ao menos 10 (dez) dias úteis de antecedência, independente da integralização pela Coordenadora da OUCPRJ de Imóveis no Ofertante,

e observado o disposto na Cláusula 11 (página 32) deste Edital; e

- (ii) o valor correspondente a diferença entre o Preço e o montante mencionado na alínea “i” acima (“Saldo do Preço”) somente tornar-se-á devido nos termos da fórmula abaixo, e na medida em que os Imóveis sejam integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante, sendo certo que a disponibilização total do Saldo do Preço dos CEPAC somente se dará quando o somatório da Quantidade Estimada de CEPAC dos Imóveis integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante for equivalente a, no mínimo, 60% (sessenta por cento) da Quantidade Total de CEPAC:

$$D = (U_d - U_p) * P_i$$

Onde:

D = Valor Disponível para pagamento do Saldo do Preço dos CEPAC (“Valor Disponível”), calculado conforme a fórmula acima, onde P_i é o preço de referência vigente na data de cálculo.

U_d = Somatório da Quantidade Estimada de CEPAC a ser utilizada nos Imóveis integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante, sendo que “ U_d ” deverá ser igual ou menor que 3.862.033 CEPAC.

U_p = Somatório da quantidade de CEPAC paga pelo Proponente Vencedor ao Ofertante, calculado de acordo com a fórmula abaixo, onde P_i é o preço de referência vigente na data de cálculo:

$$U_p = \sum_{i=0}^n \frac{VP_i}{P_i}$$

VP_i = Valor pago pelo Proponente Vencedor ao Ofertante, a título de pagamento do Saldo do Preço de CEPAC, em cada data de pagamento “i”.

P_0 = preço de referência, conforme a fórmula abaixo, o qual será definido com base no pressuposto de que o Proponente Vencedor disponibilizará o Saldo do Preço dos CEPAC, na medida em que a Coordenadora da OUCPRJ integralizar Imóveis no Ofertante, cujos somatórios da Quantidade Estimada de CEPAC a ser utilizada pelos referidos Imóveis represente, pelo menos, 60% da Quantidade Total de CEPAC:

$$P_0 = \frac{\text{Saldo.do.Preço}}{0,6 * 6.436.722}$$

P_i = preço de referência P_0 , atualizado anualmente desde a emissão da primeira Ordem de Início do Contrato de PPP, conforme a fórmula abaixo:

$$P_i = \prod_{i=0}^n (1 + IPCA_i) * P_0$$

10.1.1.1. Do Preço dos CEPAC serão destinados, conforme abaixo quando do pagamento pelo Proponente Vencedor ao Ofertante, os seguintes custos (“Despesas da OUCPRJ”):

- (i) 3% (três por cento) do Preço dos CEPAC, na mesma medida e proporção em que o Preço dos CEPAC for pago, referente a custos relativos à recuperação do patrimônio histórico, nos termos da Lei Complementar 101;
- (ii) 5% (cinco por cento) do Preço do CEPAC, na mesma medida e proporção em que o Preço dos CEPAC for pago referente a custos devidos a Coordenadora da OUCPRJ, nos termos do Decreto Municipal 32.666/2010;
- (iii) os custos reembolsáveis de registro e distribuição de CEPAC, incluindo as publicações em jornal, devidos àquele que houver antecipado tais recursos para a operação, que serão integralmente pagos quando do primeiro pagamento do Preço dos CEPAC a que se refere o item 10.1.1 acima (página 26);
- (iv) 0,38% (trinta e oito centésimos por cento) do valor de cada etapa de pagamento prevista no Contrato de PPP que utilize recursos dos CEPAC, referentes aos custos do contrato de prestação de serviços do Agente Fiscalizador dos CEPAC, conforme disposto na ICVM nº 401/03;
- (v) os custos referentes ao contrato de prestação de serviços do gerenciamento de obras do Contrato da PPP, no valor total de R\$ 20.030.702,30 (vinte milhões, trinta mil, setecentos e dois reais e trinta centavos), objeto do processo licitatório promovido pela Coordenadora da OUCPRJ nº 001/00030/2010, cujo vencedor foi o consórcio denominado ECOPLAN-JHP, conforme publicado no diário oficial do MRJ do dia 29 de abril de 2011;
- (vi) 0,035% (trinta e cinco milésimos por cento) sobre o valor de alienação dos CEPAC no Leilão, referente aos custos de distribuição dos CEPAC, subtraídos, integralmente, do primeiro pagamento do Preço dos CEPAC a que se refere o item 10.1.1 acima (página 26);
- (vii) os custos de escrituração dos CEPAC, conforme contrato firmado em 04/04/2011 entre o Ofertante e o Banco Escriturador; e
- (viii) quaisquer tributos e/ou taxas que venham a incidir sobre os CEPAC ou sobre sua alienação.
- (ix) Custos do Ofertante.

10.1.1.1.1 Os valores mencionados acima poderão ser, conforme orientação a ser fornecida pelo Ofertante, pagos diretamente aos agentes responsáveis pela prestação de serviços e/ou utilização dos referidos recursos.

10.1.2. O POC somente será devido após o pagamento integral do Preço dos CEPAC, nos termos do item 10.1.1 acima (página 26) e seus subitens, e deverá ser pago, observado o item 10.5 (página 32) e seus subitens, de acordo com disposto abaixo:

10.1.2.1. Quando a Quantidade Estimada de CEPAC do conjunto de todos os Imóveis integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante e objeto da Opção de Compra de Imóveis, alcançar o percentual de, no mínimo, 60% da Quantidade Total de CEPAC, respeitado o potencial adicional de construção (em m²) da respectiva faixa de equivalência, nos termos da Lei Complementar 101 e do Anexo III (página 47), este se obrigará a disponibilizar, além do Preço dos CEPAC, os recursos relativos ao POC, devidamente atualizados, conforme a fórmula abaixo, e observado o item 10.1.2.3 abaixo (página 30):

$$VD = (C / 965.508) * (POC + S) - S$$

VD = valor disponibilizado para pagamento do Prêmio da Opção de Compra, sempre limitado ao valor total do POC do momento do cálculo e observado o item 10.5 (página 32) e seus subitens (“Valor Disponibilizado”);

C = Somatório da Quantidade Estimada de CEPAC de cada Imóvel integralizado pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante, calculada no momento de sua integralização, e que excedam àqueles necessários para o cumprimento da obrigação de integralizar Imóveis cuja Quantidade Estimada de CEPAC seja equivalente a 60% (sessenta) da Quantidade Total de CEPAC, nos termos do item 8.2 acima (página 25).

S = Somatório dos valores efetivamente pagos pelo Ofertante a título de POC, corrigido de acordo com a variação do IPCA, desde a data de cada pagamento até a data de cálculo do Valor Disponibilizado

Prêmio da Opção de Compra (POC) = Saldo do Contrato de PPP + Custos do Ofertante – Saldo do Preço de Exercício da Opção

Onde:

Prêmio da Opção de Compra ou POC = prêmio máximo a ser pago pelo Proponente Vencedor pela Opção de Compra dos Imóveis, e que excede aos valores pagos a título de Preço de Exercício de Opção e do Preço dos CEPAC;

Saldo do Contrato de PPP = Valor da PPP ou Saldo do Contrato de PPP anterior, conforme o caso, subtraído dos valores pagos no período pelo Ofertante à Concessionária da PPP, por conta e ordem da Coordenadora da

OUCPRJ, a título de Contraprestação Pública Mensal e/ou Anual, sendo que o Saldo do Contrato de PPP será reajustado conforme estabelecido no Contrato de PPP;

Custos do Ofertante¹ = custos a incorrer do Ofertante previstos até o 180º mês ou até a data prevista de liquidação do Ofertante, o que ocorrer primeiro

Saldo do Preço de Exercício da Opção = Preço Global, do qual será subtraído o somatório do Preço de Exercício da Opção pago até a data de cálculo do POC, a ser considerado somente se maior ou igual a zero;

- 10.1.2.1.1. Para fins de cálculo do Saldo do Preço de Exercício da Opção, o Preço Global será revisto quando atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:
 - a) a Quantidade Estimada de CEPAC dos Imóveis integralizados no Ofertante pela Coordenadora da OUCPRJ, observado o disposto no item 10.1.2.3 abaixo (página 30), alcançar 75% (setenta e cinco por cento) da Quantidade Total de CEPAC; e
 - b) o somatório do Preço de Exercício da Opção de cada um dos Imóveis integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante, para aquisição por este, for inferior ao Preço Global.
- 10.1.2.2. Se atendidas às condições para revisão do Preço Global previstas no item 10.1.2.1.1 acima (página 30), o Preço Global será definido como o somatório do Preço de Exercício da Opção de cada um dos Imóveis integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante.
- 10.1.2.3. Para fins de apuração do fator C da fórmula descrita no item 10.1.2.1 acima (página 29), deverá ser considerada, ainda, a Quantidade Estimada de CEPAC por Imóveis que, não tendo sido integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante, (a) tenham sido alienados à proprietários não controlados por entes públicos ou (b) permaneçam sob a propriedade do ente público, desde que o projeto associado ao ente público em questão (i) tenha sido aprovado pela PMRJ e, adicionalmente, (ii) tenha comprovadamente gerado demanda por CEPAC.
- 10.1.2.4. O pagamento integral do valor referente ao POC, observado o item 10.5 (página 32) e seus subitens, somente será realizado quando a Quantidade Estimada de CEPAC dos Imóveis integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no Ofertante, considerando-se o previsto no item 10.1.2.3 acima (página 30), alcançar pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da Quantidade Total de CEPAC.
- 10.1.2.5. Para fins de esclarecimento, o Anexo IX (página 87) contém a aplicação da metodologia de cálculo prevista no item 10.1.2 acima (página 29).

¹ O Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto, como Ofertante, tem como custos estimados ao longo dos 15 anos de funcionamento R\$ 100 milhões incluindo a) taxa de administração; b) custódia e controladoria; c) auditoria anual; d) custos de CETIP e SELIC; e) laudos de avaliação; f) tributos, taxas e custos de transferência dos imóveis ou de SPE que os possui e g) demais despesas de funcionamento.

- 10.2 O Saldo do Preço dos CEPAC e o POC, este último após o pagamento integral do Preço dos CEPAC, deverão ser disponibilizados pelo Proponente Vencedor ao Ofertante, respectivamente nos termos da fórmula prevista no item 10.1.1 (página 26) e do item 10.1.2 acima (página 29), e efetivamente pagos na medida em que o Ofertante quantificar obrigações de pagamento, das Despesas da OUCPRJ previstas no item 10.1.1.1 acima (página 28) e, ainda, das despesas relacionadas ao Contrato de PPP, mediante comunicação do Ofertante ao Proponente Vencedor com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, respeitado, a qualquer momento, o Cronograma de Desembolsos e o item 10.5 (página 32) e seus subitens.
- 10.2.1 Para a quantificação das Despesas da OUCPRJ e das relacionadas ao Contrato da PPP, o Ofertante deverá receber da Coordenadora da OUCPRJ, com até 20 (vinte) dias de antecedência da data de vencimento da referida despesa, solicitação de pagamento, por conta e ordem da Coordenadora da OUCPRJ, acompanhada de sua respectiva fatura, respeitado, a qualquer momento, o Cronograma de Desembolsos.
- 10.3 A Coordenadora da OUCPRJ se compromete a somente realizar alterações significativas no Contrato de PPP que tenham por objeto a alteração de seu escopo de obras, incluindo àquelas descritas no anexo 2 e no anexo 3 do Contrato de PPP, e/ou que tenham como resultado a alteração de valores, prazos e etapas para execução do contrato, com a anuência prévia do Proponente Vencedor.
- 10.3.1 Sem prejuízo do disposto no item 10.3 acima (página 31), a Coordenadora da OUCPRJ se compromete a notificar o Proponente Vencedor quaisquer alterações efetuadas no Contrato de PPP, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados a partir da data de sua alteração.
- 10.3.2 Caso o Valor da PPP venha a sofrer variação em função de cláusula de desequilíbrio econômico-financeiro, conforme dispõe o Contrato de PPP, as partes se comprometem a discutir os termos do POC.
- 10.4 Fica estabelecido que, enquanto existirem obrigações de pagamento do Proponente Vencedor em relação ao presente Leilão, havendo (i) a emissão adicional de CEPAC, bem como a prática de qualquer outro ato que outorgue potencial adicional de construção que implique na possibilidade de utilização de uma quantidade superior de CEPAC na AEIU além da Quantidade Total de CEPAC; (ii) qualquer alteração no zoneamento ou nos coeficientes de construção relativo à AEIU, desde que afetem negativamente o Proponente Vencedor, seus investimentos ou as atividades por ele desenvolvidas; e/ou (iii) alteração dos atuais parâmetros para aprovação de projetos imobiliários na AEIU junto à PMRJ ou qualquer órgão a ela vinculado; o Proponente Vencedor (a) estará automaticamente desobrigado do cumprimento de suas obrigações assumidas em relação ao Leilão e assumidas nos contatos dele decorrentes, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial de parte a parte e (b) terá o direito de exercer a Opção de Venda de CEPAC que será

outorgada nos termos da Cláusula 12 abaixo (página 33) e do Anexo V (página 54).

- 10.5 Sem prejuízo do disposto neste Edital e, em especial, da Cláusula 10 (página 26), o Ofertante e a Coordenadora da OUCPRJ reconhecem que toda e qualquer obrigação ou compromisso pecuniário do Proponente Vencedor nos termos deste Edital e dos contratos relacionados ao Leilão estará limitada ao valor do patrimônio do Proponente Vencedor, não implicando na inadimplência do Proponente Vencedor em relação a tais obrigações, hipótese em que não caberá a estes qualquer direito, vantagem e/ou indenização, a que título for.
- 10.5.1 A Coordenadora da OUCPRJ e o Ofertante renunciam desde já ao direito de exigir, judicial e/ou extrajudicialmente, o cumprimento de quaisquer obrigações ou compromissos pecuniários assumidos pelo Proponente Vencedor no presente Edital, bem como nos documentos dele decorrentes, na hipótese de o patrimônio do Proponente Vencedor ser inferior a tais obrigações e/ou compromissos pecuniários.
- 10.5.2 O patrimônio do Proponente Vencedor mencionado neste item 10.5 (página 32) e subitens é aqui definido como sendo o somatório do valor dos ativos representativos do patrimônio do Veículo.

11. Cronograma de Desembolsos

- 11.1 Fica desde já acordado que os desembolsos de recursos devidos pelo Proponente Vencedor ao Ofertante, nos termos deste Edital e dos documentos relacionados ao Leilão, deverão respeitar (i) no que se refere ao pagamento das Contraprestações Públicas Mensais e Anuais, o cronograma previsto no Anexo XI (página 90), o qual contém a previsão para as etapas e previsão de desembolso das Contraprestações Públicas Mensais e Anuais (“Cronograma de Desembolso”); (ii) no que se refere às Despesas da OUCPRJ, o disposto no item 10.1.1.1 (página 28) sempre que tais custos forem incorridos; respeitados, em quaisquer dos casos previstos neste item 11.1 (página 32), o disposto no item 10.2 (página 31), o qual descreve o procedimento necessário ao pagamento das obrigações assumidas pelo Proponente Vencedor.
- 11.1.1 A Coordenadora da OUCPRJ se compromete a, no prazo de 30 (trinta) dias da data de realização do Leilão, encaminhar ao Proponente Vencedor, o detalhamento do Cronograma de Desembolsos contendo as respectivas Intervenções e as datas previstas para emissão das respectivas Ordens de Início.
- 11.2 Sem prejuízo do disposto no item 11.3 abaixo e seus subitens, bem como dos critérios previstos neste Edital para disponibilização de recursos pelo Proponente Vencedor ao Ofertante, o Cronograma de Desembolsos somente poderá ser alterado de comum acordo entre Proponente Vencedor e Ofertante.

- 11.3 A Coordenadora da OUCPRJ e o Ofertante desde já reconhecem que poderão ocorrer situações de iliquidez que impeçam a realização dos pagamentos devidos pelo Proponente Vencedor, o que, conseqüentemente, poderá impactar a emissão de uma Ordem Início pela Coordenadora da OUCPRJ (“Situação de Iliquidez”).
- 11.3.1 O Proponente Vencedor se compromete a notificar, por escrito, o Ofertante com cópia para a Coordenadora da OUCPRJ, com até 30 (trinta) dias de antecedência da data prevista no Cronograma de Desembolsos para a Ordem de Início, a ocorrência de uma Situação de Iliquidez.
- 11.3.2 O Proponente Vencedor reconhece que, em não tendo encaminhado uma notificação nos termos do item 11.3.1 acima e em já tendo sido expedida, portanto, uma nova Ordem de Início, este não poderá invocar a Situação de Iliquidez.
- 11.3.3 Caso, em uma Situação de Iliquidez, a Coordenadora da OUCPRJ decida emitir uma Ordem de Início, o Proponente Vencedor não responderá por danos ou prejuízos que venham a ser causados a Coordenadora da OUCPRJ, ao Ofertante e/ou a terceiros em decorrência da emissão da referida Ordem de Início e estará impedido de exercer a Opção de Compra de CEPAC, nos termos do item 12.2 (página 34).
- 11.3.4 O disposto neste item 11.3 (página 33) e subitens não poderá ser aplicado enquanto os valores devidos pelo Proponente Vencedor ao Ofertante, nos termos deste Edital e dos contratos relacionados ao Leilão, até o limite do Aporte, subtraídas deste limite as Despesas da OUCPRJ, não forem efetivamente pagos e/ou comprometidos com o pagamento das Ordens de Início, excetuado o caso em que tais valores não tenham sido totalmente disponibilizados ao Ofertante, nos termos da Cláusula 10 acima (página 26), hipótese em que o Proponente Vencedor poderá se valer do disposto neste item 11.3 (página 33) e subitens.

12. Opções de Compra e Venda de CEPAC

- 12.1 Opção de Venda de CEPAC. A Coordenadora da OUCPRJ, cotista do Ofertante, outorgará ao Proponente Vencedor, uma opção de venda de CEPAC, nos termos do Anexo V (página 54), por meio da qual o Proponente Vencedor terá o direito de fazer com que a Coordenadora da OUCPRJ, compre o saldo de CEPAC cujo Preço de compra do Leilão ainda não tenha sido pago pelo Proponente Vencedor (“Saldo de CEPAC”), sempre que (i) o saldo do valor disponível (“Svd”) for inferior ao valor da Ordem de Início a ser paga com recursos de CEPAC (“Oln”), conforme determina a fórmula abaixo, e/ou (ii) da ocorrência de qualquer das situações previstas no item 10.4 acima (página 31) (“Opção de Venda de CEPAC”).

$$\text{Svd} < \text{Oln}$$

Svd = significa o valor disponível para o pagamento de CEPAC, sendo $\text{Svd} = \text{D}_{\text{líquido}} - \text{Dc}$;

$D_{\text{líquido}} = D$, conforme especificado no item 10.1.1. (página 26), subtraídas as Despesas da OUCPRJ e custos de aquisição de imóveis já incorridos.

D_c = montante do $D_{\text{líquido}}$ já comprometido com o pagamento dos compromissos relativos às Ordens de Início ; o resultado de $D_{\text{líquido}} - D_c$ não poderá ser um número negativo.

O_{In} = valor da Ordem de Início expedida que será pago com recursos de CEPAC e referente à próxima etapa do Contrato de PPP, mas ainda não contabilizada para fins de cálculo do “ D_c ” acima.

12.1.1 Caso a situação descrita nas alíneas (i) ou (ii) do item 12.1 acima se verifique:

- 1 O Proponente Vencedor poderá exercer sua Opção de Venda de CEPAC por meio de notificação a ser enviada à Coordenadora da OUCPRJ (“Notificação de Opção de Venda de CEPAC”) em até 90 (dias) dias da data em que tenha sido expedida a Ordem de Início ou a qualquer momento após a ocorrência de qualquer das situações previstas no item 10.4 acima (página 31), informando a quantidade de CEPAC objeto da referida opção;
- 2 Caso o Proponente Vencedor exerça sua Opção de Venda de CEPAC, a Coordenadora da OUCPRJ deverá adquirir a quantidade de CEPAC informada pelo Proponente Vencedor pelo (i) valor de aquisição pelo Proponente Vencedor no Leilão corrigido de acordo com a variação IPCA, divulgado pelo IBGE, a partir da data do Leilão até a respectiva Data de Fechamento da Opção de Venda de CEPAC, ou (ii) valor a ser estabelecido com base em laudo de avaliação preparado por empresa renomada e especializada (selecionada de comum acordo entre a Coordenadora da OUCPRJ e o Proponente Vencedor) em precificação de títulos e valores mobiliários, a ser elaborado com base nos preços praticados pelo mercado à época de exercício da Opção de Venda de CEPAC, o que for maior, a ser pago em uma única parcela no 30º (trigésimo) dia seguinte ao recebimento pela Coordenadora da OUCPRJ da Notificação de Opção de Venda de CEPAC (sendo a data do vencimento designada “Data de Fechamento da Opção de Venda de CEPAC”); e
- 3 Na Data de Fechamento da Opção de Venda de CEPAC as partes deverão assinar e entregar todos os documentos necessários para efetuar a transferência à Coordenadora da OUCPRJ da quantidade de CEPAC objeto da opção.

12.2 Opção de Compra de CEPAC. O Proponente Vencedor outorgará à Coordenadora da OUCPRJ, nos termos do Anexo V (página 54), uma opção de compra de CEPAC por meio da qual a Coordenadora da OUCPRJ terá o direito de comprar do Proponente Vencedor determinada quantidade de CEPAC na hipótese do (i) saldo do valor disponível (“ S_{vd} ”) ser superior ao valor da Ordem de Início que será paga com recursos de CEPAC (“ O_{In} ”), conforme determina a fórmula abaixo, e, adicionalmente, caso (ii) o Ofertante não disponha de recursos

suficientes para o pagamento da próxima Ordem de Início (“Opção de Compra de CEPAC”), exceto na situação prevista no item 11.3.3 acima (página 33).

$$Svd \geq OIn$$

Svd = significa o valor disponível para o pagamento de CEPAC, sendo $Svd = D_{\text{líquido}} - Dc$.

$D_{\text{líquido}} = D$, conforme especificado no item 10.1.1. (página 26), subtraídas as Despesas da OUCPRJ e custos de aquisição de imóveis já incorridos.

Dc = montante do $D_{\text{líquido}}$ já comprometido com o pagamento dos compromissos relativos às Ordens de Início; o resultado de $D_{\text{líquido}} - Dc$ não poderá ser um número negativo.

OIn = valor da Ordem de Início expedida que será pago com recursos de CEPAC, referente à próxima etapa do Contrato de PPP, mas ainda não contabilizada para fins de cálculo do “Dc” acima.

12.2.1 Caso ambas as situações descritas nas alíneas (i) e (ii) do item 12.2 acima se verifiquem:

- (a) A Coordenadora da OUCPRJ poderá exercer sua Opção de Compra de CEPAC por meio de notificação a ser enviada ao Proponente Vencedor (“Notificação de Opção de Compra de CEPAC”) em até 60 (sessenta) dias da data da formalização da Ordem de Início referida neste item 12.2 acima (página 34), informando a quantidade de CEPAC objeto da referida opção, observado a alínea (d) abaixo;
- (b) Caso a Coordenadora da OUCPRJ exerça sua Opção de Compra de CEPAC, o Proponente Vencedor deverá vender determinada quantidade de CEPAC à Coordenadora da OUCPRJ pelo (i) valor de aquisição Proponente Vencedor no Leilão corrigido de acordo com a variação IPCA, divulgado pelo IBGE, a partir da data do Leilão até a respectiva Data de Fechamento da Opção de Compra de CEPAC, ou (ii) valor a ser estabelecido com base em laudo de avaliação preparado por empresa renomada e especializada (selecionada de comum acordo entre os Proponente Vencedor e a Coordenadora da OUCPRJ) em precificação de títulos e valores mobiliários, a ser elaborado com base nos preços praticados pelo mercado à época de exercício da Opção de Compra de CEPAC, o que for maior, preço este a ser pago em uma única parcela no 30º (trigésimo) dia seguinte ao recebimento pelo Proponente Vencedor da Notificação de Opção de Compra de CEPAC (sendo a data do vencimento designada “Data de Fechamento da Opção de Compra de CEPAC”); e
- (c) Na Data de Fechamento da Opção de Compra de CEPAC as partes deverão assinar e entregar todos os documentos necessários para efetuar a

transferência à Coordenadora da OUCPRJ da quantidade de CEPAC objeto da opção.

- (d) No caso de a Coordenadora da OUCPRJ, nos termos deste item 12.2 (página 34), poder exercer sua Opção de Compra de CEPAC, a quantidade de CEPAC que poderá ser adquirida, com base no preço estabelecido de acordo com a alínea (b) acima, deverá ser equivalente a, no máximo, 110% do valor da Ordem de Início expedida, subtraindo-se o valor já transferido pelo Proponente Vencedor ao Ofertante para pagamento da referida Ordem de Início até a data² de exercício da Opção de Compra de CEPAC.

12.3 Exemplo meramente ilustrativo das hipóteses descritas nos itens 12.1 (página 33) e 12.2 acima (página 34), podendo ser utilizado como forma de descrever as situações acima previstas, ou seja, o momento do exercício das opções de compra e venda de CEPAC.

Saldo em Caixa não comprometido ¹	Opção de Compra pode ser exercida (Svd ≥ OIn)	Opção de Venda pode ser exercida (Svd < OIn)	Há situação de Iliquidez	Svd =			
				Oln	D _{Líquido} - DC	D _{Líquido}	Dc
600.000.000	Sim	Não	Não	700.000.000	950.000.000	1.900.000.000	950.000.000
800.000.000	Não	Sim	Não	700.000.000	304.000.000	1.520.000.000	1.216.000.000
800.000.000	Não	Não	Não	100.000.000	243.200.000	1.216.000.000	972.800.000
600.000.000	Não	Não	Sim	700.000.000	950.000.000	1.900.000.000	950.000.000

1 - Saldo em caixa do Proponente Vencedor não comprometido com Despesas da OUCPRJ, e/ou Contraprestações Públicas Mensais e Anuais.

D_{Líquido} – conforme descrito no item 11.5 (página 32)

13. Governança

13.1 Para preservação dos objetivos da OUCPRJ, bem como para permitir o acompanhamento adequado dos recursos provenientes dos pagamentos realizados nos termos dos Documentos da Oferta, o Proponente Vencedor, se assim desejar, poderá subscrever e integralizar a cota classe B de emissão do Ofertante, no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), mediante assinatura do Boletim de Subscrição de Cotas, nos termos do Anexo XIII (página 93).

13.2 A aquisição de cotas classe B pelo Proponente Vencedor concederá a este, mediante a celebração do Acordo de Cotistas, cuja minuta é parte integrante deste Edital como Anexo XIV (página 97), o direito de (i) vetar, em assembleia

² Neste caso, o valor disponibilizado deverá ser maior que R\$ 1 (hum real) e inferior ao valor da próxima Ordem de Início.

geral de cotistas, a aprovação das matérias elencadas no referido documento e (ii) fazer com que a Coordenadora da OUCPRJ compre a cota classe B de sua titularidade ou ter a sua cota classe B amortizada, conforme os termos e condições estabelecidos no Acordo de Cotistas.

14. Relacionamento entre as Partes envolvidas na Oferta

- 14.1 Relacionamento entre o Coordenador e o Ofertante – Exceto pelo relacionamento em razão da prestação de serviços de Coordenador, o Coordenador e o Ofertante não têm qualquer relacionamento comercial na data deste Edital.
- 14.2 Relacionamento entre o Coordenador e a administradora do Ofertante(Caixa Econômica Federal) - Nesta data, o Coordenador presta serviços fiduciários em 2 operações envolvendo a Caixa Econômica Federal e/ou empresas do seu grupo econômico, não atuando, entretanto, em nenhuma delas como mandatário ou representante de nenhuma empresa do referido grupo. Além disso, o Coordenador atuava, na data deste Prospecto, como instituição administradora de 2 fundos de investimento, os quais contam com a participação, ainda que indireta, de empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Caixa Econômica Federal.
- 14.3 Relacionamento entre o Coordenador e a Coordenadora da OUCPRJ / MRJ - Exceto pelo relacionamento indireto em razão da prestação de serviços no âmbito desta Oferta, o Coordenador não tem qualquer relacionamento comercial relevante nesta data com a Coordenadora da OUCPRJ ou com o MRJ. Portanto, até esta data não existem conflitos de interesses entre as partes acima relacionadas."
- 14.4 Relacionamento entre o Ofertante e o MRJ - O Ofertante não tem qualquer relacionamento comercial nesta data com o MRJ.
- 14.5 Relacionamento entre a administradora do Ofertante e o Agente Fiscalizador - A administradora do Ofertante (Caixa Econômica Federal) e o Agente Fiscalizador são a mesma pessoa jurídica, entretanto, com atividades segregadas, em atendimento à Resolução de nº 2.486/98 do Conselho Monetário Nacional.
- 14.6 Relacionamento entre o Ofertante e o Banco Escriturador - Nesta data, o Banco Escriturador presta o serviço de escrituração dos CEPAC ao Ofertante, conforme contrato assinado em 14/05/2011.
- 14.7 Relacionamento entre a Coordenadora da OUCPRJ e o Agente Fiscalizador - A Caixa Econômica Federal não prestou nem presta atualmente qualquer tipo de financiamento à OUCPRJ, nem tampouco à Coordenadora da OUCPRJ. A Caixa Econômica Federal foi contratada pela Coordenadora da OUCPRJ para prestação do serviço de fiscalização dos recursos obtidos com a alienação dos CEPAC da OUCPRJ. A Caixa Econômica Federal é a instituição administradora do Ofertante e a Coordenadora da OUCPRJ é cotista do Ofertante. A Caixa Econômica Federal manteve e mantém relacionamento comercial com a

Coordenadora da OUCPRJ, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços bancários gerais e administração de fundo de investimentos.

- 14.8 Relacionamento entre a Coordenadora da OUCPRJ e o Banco Escriturador - O Banco Escriturador e seu conglomerado não prestaram nem prestam atualmente qualquer tipo de financiamento à OUCPRJ, nem tampouco à Coordenadora da OUCPRJ. O Banco Escriturador foi contratado pela Coordenadora da OUCPRJ para prestação dos serviços de escrituração dos CEPAC. O referido contrato expirou em 09/04/2011, data em que foi assumido pelo Ofertante. O Banco Escriturador manteve e mantém relacionamento comercial com a Coordenadora da OUCPRJ, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, destacando-se: serviços bancários gerais.
- 14.9 Relacionamento entre a Coordenadora da OUCPRJ e o Ofertante - O Ofertante é um fundo de investimento constituído com o objetivo de viabilizar a OUCPRJ, incluídas aqui às disposições do Contrato de PPP. Para tanto, em 01/03/2011, a Coordenadora da OUCPRJ subscreveu cotas do Ofertante e, em 30/03/2011, integrou os CEPAC objeto da presente Oferta.

15. Fatores de Risco

- 15.1 Não existe garantia de que haverá mercado para a colocação dos CEPAC que estão sendo ofertados, uma vez que nem o MRJ, nem o Ofertante ou o Coordenador, ou qualquer instituição participante da Oferta possuem a obrigação de adquirir os CEPAC ou utilizar recursos próprios para financiar as Intervenções descritas na Oferta.
- 15.2 Os custos efetivos da OUCPRJ podem ser maiores que os considerados para a determinação do valor total da Oferta. Desta forma, pode ocorrer que o montante arrecadado com a colocação de CEPAC seja insuficiente para financiar integralmente os custos efetivos das Intervenções propostas nessa Oferta.
- 15.3 Fatores de Risco Setoriais - O mercado imobiliário está sujeito a oscilações significativas de preços. Uma eventual desvalorização do mercado imobiliário poderá afetar a demanda por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor. Além de fatores externos, outros fatores intrínsecos ao setor imobiliário podem gerar-lhe oscilações, tais como alterações na legislação específica, criação ou alteração de leis sobre meio ambiente, ou medidas que afetem a escassez de financiamentos à habitação.
- 15.4 Financiamento Imobiliário - Os diferentes tipos de financiamentos bancários obtidos pelos consumidores para compra de imóveis possuem como principal fonte o Sistema Financeiro da Habitação (SFH) – financiado com recursos captados através dos depósitos em caderneta de poupança. Com frequência, o Conselho Monetário Nacional (“CMN”) altera o limite dos bancos de disporem desses recursos para fins de financiamento imobiliários. Assim, caso o CMN restrinja o limite de disponibilidade das instituições financeiras destinado a financiar compra de imóveis, o volume de vendas das empresas do setor poderá

diminuir, afetando, assim, a demanda por unidades habitacionais, por CEPAC e, conseqüentemente, seu valor.

- 15.5 Valorização - Não há garantia que as Intervenções no âmbito da OUCPRJ gerarão valorização imobiliária na AEIU. Como a valorização dos CEPAC está atrelada, entre outros fatores, à valorização imobiliária da região a que se referem, também não há garantia de valorização dos CEPAC.
- 15.6 Fatores de Risco Macroeconômicos - Eventuais modificações na conjuntura econômica que afetem o mercado imobiliário podem impactar a demanda por CEPAC e o seu respectivo valor. Frequentemente, o governo brasileiro intervém na economia do País, realizando, ocasionalmente, mudanças drásticas e repentinas nas suas políticas. As medidas para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária têm envolvido alterações nas taxas de juros, desvalorização na moeda, controle de câmbio, tarifas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como algumas condições macroeconômicas, causam efeitos significativos na economia brasileira, assim como nos mercados financeiro, de capitais e imobiliário. Adicionalmente, não há como prever por quanto tempo serão mantidas as atuais diretrizes das políticas econômica e monetária implementadas pelo atual Governo Federal. A adoção de medidas, pelo Governo Federal, que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios imobiliários e os investimentos em CEPAC; e
- 15.7 Com isso, não obstante os adquirentes de CEPAC possuírem o direito de utilizar os benefícios conferidos a cada título (direitos urbanísticos adicionais), não é possível assegurar a realização de qualquer intervenção no âmbito da OUCPRJ que resulte efetivamente em valorização na AEIU, bem como não se pode assegurar que eventuais alterações dos contratos celebrados no âmbito OUCPRJ, incluídas aqui alterações ao Contrato de PPP, que não impactem a valorização dos imóveis na AEIU. Assim sendo, não há qualquer obrigação do MRJ, da CDURP, do Ofertante, ou do Coordenador de aportar recursos para a conclusão das Intervenções. Os fatores de risco indicados acima nesta página devem ser lidos em conjunto com os fatores de risco constantes do Prospecto, nas páginas 88, 88, 89, 90, 91 e 92 e do Suplemento, na página 12.

16. Outras Informações

- 16.1 Os cabeçalhos e títulos deste Edital são aqui inseridos apenas para fins de referência e não deverão limitar ou reger as cláusulas, itens ou parágrafos a que se referem. Os termos “incluem”, “incluindo” e termos semelhantes deverão ser interpretados como se estivessem acompanhados da frase “sem limitação”. Sempre que o contexto assim exigir, referências neste Edital ao singular deverão incluir o plural e vice-versa e o gênero masculino deverá incluir o feminino e vice-versa.

- 16.2 Referências a disposições legais, bem como a quaisquer decretos, regulamentos ou outros atos normativos (“Legislação”) mencionadas no presente Edital, especialmente as relacionadas à Operação Urbana Consorciada, deverão ser interpretadas sempre à luz da Legislação vigente à época da publicação do presente Edital, no Diário Oficial do Município.
- 16.3 O descumprimento das obrigações assumidas pela Coordenadora da OUCPRJ e pelo Ofertante no presente Edital desobrigará o Proponente Vencedor do cumprimento de suas obrigações assumidas no presente Edital e nos documentos firmados no âmbito do Leilão, não cabendo à Coordenadora da OUCPRJ e/ou ao Ofertante, conforme o caso, qualquer direito, vantagem, indenização, a que título for, em relação ao pagamento do Preço dos CEPAC e/ou do POC, conforme o caso.
- 16.4 O Proponente ou o Consórcio Proponente, conforme o caso, vencedor do Leilão deverá providenciar a assinatura do boletim de subscrição de CEPAC, que se encontra disponível no website www.portomaravilhario.com.br/canal-do-investidor; www.rio.rj.gov.br. – Clicar no link disponível no canto inferior esquerdo da página inicial do portal; www.oliveiratrust.com.br e www.cvm.gov.br - Clicar em “Registro de Ofertas Públicas”, e em seguida em “CEPAC” e providenciar o envio do respectivo boletim de subscrição para o Coordenador, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data de realização do Leilão.
- 16.5 Na hipótese de o Proponente Vencedor ser Pessoa Jurídica de Direito Privado e/ou Fundo de Investimento diverso do Veículo, o Veículo poderá figurar como signatário dos documentos celebrados em decorrência da Oferta, figurando o Proponente Vencedor na qualidade de interveniente anuente, se comprometendo a fazer com que o Veículo cumpra as condições aqui estipuladas.
- 16.6 Informações: Toda e qualquer informação poderá ser solicitada aos participantes nos endereços e telefones abaixo, conforme segue:
- O Ofertante, administrado pela Caixa Econômica Federal, tem endereço na Avenida Paulista, 2.300, 11º Andar, São Paulo – SP, website www.caixa.gov.br, telefone (11) 3555-6350, na pessoa do Sr. Vitor Hugo dos Santos Pinto.
 - O Emissor, Município do Rio de Janeiro, tem sede na Rua Afonso Cavalcanti nº. 455 - Rio de Janeiro – RJ, website www.rio.rj.gov.br. A Coordenadora da OUCPRJ, Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio de Janeiro – CDURP, tem sede na Rua Gago Coutinho nº. 52, 5º andar – parte - Rio de Janeiro – RJ, website www.portomaravilhario.com.br, telefone (21) 2976-6640, na pessoa do Sr. Sergio Lopes Cabral.
 - O Coordenador, Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., tem sede na Avenida das Américas n.º 500, Bloco 13, Grupo 205 - Rio de Janeiro – RJ, website www.oliveiratrust.com.br, telefone (21) 3514-0000, na pessoa do Sr. José Alexandre Freitas.

- O Agente Fiscalizador, Caixa Econômica Federal, tem endereço na Avenida Rio Branco n°. 174, 22° andar - Rio de Janeiro – RJ, website www.caixa.gov.br.

- O Assessor Legal do Ofertante, Bocater, Camargo, Costa e Silva Advogados Associados, tem sede na Av. Rio Branco n°. 110, 40° andar - Rio de Janeiro – RJ, website www.bocater.com.br, telefone (21) 3861-5800, na pessoa da Sra. Paula Ferreira Machado.

16.7 No caso de dúvidas quanto à interpretação deste Edital, bem como qualquer incorreção, o Proponente deverá solicitar esclarecimentos junto ao Coordenador, em 5 (cinco) dias úteis contados a partir da data de publicação deste Edital, no Diário Oficial do Município, pelos e-mails estrutura@oliveiratrust.com.br e freitas@oliveiratrust.com.br, ou com José Alexandre Freitas pelo telefone (21) 3514-0000, ou no endereço do Coordenador, na Avenida das Américas, 500, bloco 13, grupo 205, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ, sob pena de ficar sujeita à exclusiva interpretação do Coordenador.

16.7.1 As dúvidas serão respondidas ou justificadas até as 12h00 do 3° (terceiro) dia útil contado a partir do término do prazo a que se refere o item 16.5 acima (página 40), única e exclusivamente, por meio de publicação no site do Coordenador.

17. Inadequação do Investimento

17.1 Não há classe ou categoria de investidor que esteja proibida por lei de adquirir os CEPAC, contudo, somente poderão participar da Oferta os investidores que atenderem aos critérios de participação e requisitos qualificadorios previstos neste Edital. O investimento em CEPAC representa um investimento de risco, na medida em que se trata de um investimento em renda variável, e, dessa forma, aqueles que investirem em CEPAC estão sujeitos a riscos, incluindo a volatilidade do mercado, o que pode resultar, inclusive, em perda de parte ou da totalidade de seus investimentos. Por essa razão, recomenda-se aos investidores que levem consideravelmente em atenção os referidos riscos antes de tomarem sua decisão pelo investimento, incluindo todos os “Fatores de Risco” descritos na página 12 do Suplemento ao Prospecto e nas páginas 88, 89, 90, 91 e 92 do Prospecto.

“O registro da presente distribuição pública não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou em julgamento sobre a qualidade do Município do Rio de Janeiro, da CDURP, do Ofertante, bem como sobre os CEPAC.”

TERMO DE ADESÃO AO EDITAL DO LEILÃO DA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO SECUNDÁRIA NO MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO – MÓDULO PLATAFORMA ELETRÔNICA DA CETIP – NEGOCIAÇÃO POR LEILÃO RELATIVAMENTE À COLOCAÇÃO DE CERTIFICADOS DE POTENCIAL ADICIONAL DE CONSTRUÇÃO (“CEPAC”)

[●], sociedade [●], com sede na Cidade e Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social] ou [●], fundo de investimento, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [●], com regulamento devidamente registrado no cartório de registro de títulos e documentos, inscrito no CNPJ sob o nº [●] neste ato representado por seu administrador [●] doravante simplesmente referido como “PROPONENTE” na qualidade de proponente interessado na subscrição e aquisição de 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) de emissão do Município do Rio de Janeiro e de titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO (“MRJ” e “Fundo”, respectivamente), no âmbito da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, registrada na CVM sob nº 2010/01, em 27/12/2010 (“OUCPRJ”), declaro que:

- (i) recebi o exemplar do Edital, Prospecto e Suplemento (“Documentos da Oferta”) no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Porto do Rio de Janeiro, tendo lido e entendido o seu inteiro teor, sendo que, por meio deste instrumento, concordo e manifesto, expressamente, minha adesão, irrevogável e irreatável, sem quaisquer restrições, a todos os seus termos, cláusulas e condições;
- (ii) tenho ciência de que a oferta será realizada por meio de leilão de lote único e indivisível, no Módulo Plataforma Eletrônica da CETIP, Negociação por Leilão (“Leilão”), observados os procedimentos da CETIP;
- (iii) tenho ciência de que o Coordenador da Oferta Pública de Distribuição Secundária de CEPAC é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“Coordenador”);
- (iv) tenho ciência de que o Ofertante poderá anular ou revogar este Leilão, nas hipóteses legais, bem como naquelas previstas neste Edital, no Prospecto e no Suplemento, sem que caiba aos Proponentes direito à indenização ou compensação de qualquer natureza;
- (v) aceito neste ato as condições apresentadas no Edital, em especial aos critérios de Pré-Qualificação, no Prospecto e no Suplemento da Oferta para participação no Leilão, sendo certo que, na eventualidade de, na qualidade de Proponente, efetuar os lances, automaticamente estarei manifestando aceitação integral e irrestrita a todas as condições indicadas nos Documentos da Oferta e me obrigando a pagar o valor do Preço ao Ofertante, acrescido do Prêmio de Opção

de Compra (“POC”) nos termos previstos, e a cumprir as demais obrigações previstas na forma deste Edital, inclusive as Obrigações nele elencadas;

- (vi) estou ciente de que os recursos decorrentes do pagamento dos CEPAC, dos Imóveis e do POC, no âmbito do Leilão, serão utilizados na Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, nos termos do disposto no Suplemento e no Edital;
- (vii) tenho ciência de que o investimento em CEPAC não conta com garantia do Coordenador, do Ofertante, da Administradora do Ofertante, do Emissor, de qualquer dos demais prestadores de serviço à OUCPRJ, de qualquer mecanismo de seguro e/ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC;
- (viii) os recursos que serão utilizados na aquisição dos CEPAC não serão oriundos de quaisquer práticas que possam ser consideradas como crimes previstos na legislação relativa à política de prevenção e combate à lavagem de dinheiro;
- (ix) tenho ciência de que rentabilidade histórica de outros Certificados de Potencial Adicional de Construção existentes no mercado não representam garantia de resultados futuros;
- (x) responsabilizo-me pela veracidade das minhas declarações aqui prestadas, bem como por ressarcir ao Coordenador e ao Ofertante quaisquer prejuízos (incluindo perdas e danos) decorrentes de eventual falsidade, inexatidão ou imprecisão das referidas declarações;
- (xi) fiz minha própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto e, considerando minha situação financeira e meus objetivos de investimento, tenho interesse em adquirir CEPAC. Para tanto, tive acesso a todas as informações que julguei necessárias à tomada da decisão de investimento nas CEPAC;
- (xii) indico o(s) seguinte(s) endereço(s) de email [●] para cadastramento e recebimento de quaisquer informações relacionadas ao Leilão;
- (xiii) obrigo-me a prestar ao Coordenador quaisquer informações adicionais consideradas relevantes para justificar as movimentações financeiras por mim solicitadas.

Todos os termos e expressões utilizados neste instrumento, no singular ou no plural, e nele não definidas têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Edital.

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemo-nos.

[], [] de [] de 2011

[Proponente]

DECLARAÇÃO

[[●], sociedade [●], com sede na Cidade e Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social] ou [●], fundo de investimento, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [●], com regulamento devidamente registrado no cartório de registro de títulos e documentos, incrito no CNPJ sob o nº [●] neste ato representado por seu administrador [●], doravante simplesmente referido como “PROPONENTE”.

1. O PROPONENTE, na qualidade de proponente interessado em adquirir, por meio do Leilão de lote único e indivisível, 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC”) de emissão do Município do Rio de Janeiro e de titularidade do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO (“MRJ” e “Fundo”, respectivamente), no âmbito da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro, registrada na CVM sob nº 2010/01, em 27/12/2010 (“OUCPRJ”) declara que:

- (i) está devidamente constituído, tem existência legal e está em situação regular nos termos das leis da República Federativa do Brasil e que se encontra regular perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, Ministério do Trabalho, Previdência Social, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos e autoridades governamentais, conforme aplicável;
- (ii) conhece e concorda com todas as características da Oferta e dos CEPAC constantes do Edital, Suplemento e do Prospecto da Oferta;
- (iii) possui pleno poder e capacidade para adquirir os CEPAC e cumprir as obrigações previstas neste Edital;
- (iv) a participação no Leilão e a efetivação de lances foram devidamente aprovados por suas instâncias decisórias, conforme aplicável;
- (v) não onerou, gravou ou de qualquer outra forma ofereceu em garantia o Veículo, caso já constituído, ou, caso seja ele o próprio PROPONENTE, bem como não prometeu onerar, gravar ou de qualquer outra forma dar em garantia os CEPAC objeto do Leilão;
- (vi) o Aporte foi efetuado na conta de nº [●], mantida na agência de nº [●] da banco [●]; e
- (vii) não há nenhum processo, ação, investigação ou procedimento, pendente ou iminente, que seja do conhecimento do Proponente, contra ele ou perante qualquer corte, autoridade arbitral, administrativa ou autoridade governamental que, se

decididos negativamente, irão interferir na sua capacidade de cumprir suas obrigações decorrentes deste Edital.

2. O PROPONENTE, nos termos do item 7.2 (página 22) do Edital, se compromete a, caso seja declarado vencedor do Leilão, cumprir as seguintes obrigações:

- (i) constituir ou indicar, caso o Proponente não o seja, (a) uma sociedade de propósito específico, sob a forma de sociedade limitada ou sociedade anônima, ou (b) um fundo de investimento regulado pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM (o “Veículo”), em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão, com o objeto de desenvolvimento da OUCPRJ. Na hipótese de indicação de sociedade ou de Fundo de Investimento pré-existente, fornecer declaração de que a sociedade ou o fundo não iniciaram suas atividades e ou não possuem nenhum passivo material acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);
- (ii) integralizar no Veículo acima mencionado, caso o Veículo não seja o próprio PROPONENTE em até 5 (cinco) dias úteis contados da data de assinatura do Termo de Autorização de Transferência dos CEPAC, a totalidade dos CEPAC adquiridos no Leilão;
- (iii) celebrar, ou fazer com que o Veículo celebre, caso o Veículo não seja o próprio PROPONENTE, na data de assinatura do Termo de Autorização de Transferência dos CEPAC, o Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra de CEPAC, nos termos do Anexo V (página 54) ao Edital;
- (iv) manter o Aporte previsto na alínea A) do item 5.1.1 (página 17) ou na alínea A) do item 5.1.2 (página 18) do Edital, conforme o caso, até que a sua liberação seja autorizada pelo Ofertante, em conta mantida junto à Instituição Financeira, nos termos previstos naquele item ou, se desta forma solicitado pelo Ofertante, em conta de titularidade do Veículo mantida junto à Instituição Financeira, devendo apresentar os respectivos comprovantes em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão;
- (v) contratar, ou fazer com que o Veículo contrate, empresa de auditoria independentes, devidamente cadastrado na CVM, para auditar as demonstrações financeiras do Veículo, devendo, para tanto, apresentar carta de aceitação emitida pela empresa de auditoria escolhida em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão , ;
- (vi) celebrar ou fazer com que o Veículo celebre, caso o Veículo não seja o próprio PROPONENTE, em até 30 (trinta) dias úteis da data de realização do Leilão, o Contrato de Opção de Compra de Imóveis, nos termos do Anexo VI (página 66) ao Edital;
- (vii) não efetuar quaisquer alterações na composição acionária do Veículo e do Proponente Vencedor, sem a prévia anuência do Ofertante;
- (viii) fazer com que o Veículo celebre, em até 45 (quarenta e cinco) dias úteis da data de realização do Leilão, instrumento com o Ofertante pelo qual o Veículo se

comprometerá a:

- a. efetuar o pagamento do Prêmio da Opção de Compra, conforme disposto nas Cláusulas 8 (página 25) e 10 (página 26) e seus subitens, observado o limite de comprometimento do patrimônio previsto nos itens 10.5 (página 32) e subitens do Edital;
 - b. não onerar, gravar ou de qualquer outra forma dar em garantia o próprio Veículo ou os CEPAC, os recursos e aplicações financeiras vinculadas a conta do Veículo mencionado na alínea (iv) acima (página 45), ressalvado, no caso dos CEPAC, os investimentos imobiliários e/ou as alienações a serem realizados pelo Veículo; e
 - c. não distribuir lucros ou resultados, a qualquer título, exceto se exigido por lei, até 31.12.2018 e, depois desta data, apenas distribuí-los se, considerada a distribuição de lucros ou resultados, o patrimônio líquido esperado do Veículo resultar em valor equivalente a pelo menos 110% (cento e dez por cento) dos compromissos remanescentes de pagamento para o Ofertante, aqui compreendido o pagamento do Prêmio da Opção de Compra, ou até que a OUCPRJ seja declarada extinta mediante declaração neste sentido nos termos do Prospecto, o que ocorrer primeiro; e
- (ix) disponibilizar ao mercado quantidade de CEPAC que atenda à demanda de potencial adicional construtivo gerada por projetos aprovados na PMRJ.

Todos os termos e expressões utilizados neste instrumento, no singular ou no plural, e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Edital.

Sendo o que nos cumpria para o momento, subscrevemo-nos.

(Local), (data)

[Proponente]
[representante legal]

Anexo III **QUANTIDADE ESTIMADA DE CEPAC**

Quantidade Estimada de CEPAC: significa a quantidade de CEPAC, passível de ser utilizada pelos Imóveis, no momento de sua integralização no Ofertante, respeitado:

1. o potencial adicional de construção (em m²) da respectiva faixa de equivalência e subsetor; e
2. o mix entre imóveis comerciais e residenciais implícito na Lei Complementar 101.

A Quantidade Estimada de CEPAC (QE) será calculada, conforme a seguinte fórmula:

$$QE_j = \sum_{i=A1}^{M3} \text{mínimo}(SD_i, (PA_i * PC_i) / IC_i + (PA_i * PR_i) / IR_i)$$

QE_j = Quantidade Estimada de CEPAC por faixa de equivalência, nos termos da Lei Complementar 101, do Imóvel no momento de sua integralização no Ofertante;

PA_i = potencial adicional de construção do Imóvel em cada faixa de equivalência, sempre respeitando os limite de zoneamento e a legislação vigente;

PC_i = percentual implícito de imóveis comerciais presente na Lei Complementar 101, para a respectiva faixa de equivalência;

PR_i = percentual implícito de imóveis residências presente na Lei Complementar 101, para a respectiva faixa de equivalência;

IC_i = quantidade em metros quadrados que cada CEPAC pode ser convertida, quando o imóvel for comercial; conforme disposto na Lei Complementar 101;

IR_i = quantidade em metros quadrados que cada CEPAC pode ser convertida, quando o imóvel for residencial, conforme disposto na Lei Complementar 101;

SD_j = saldo disponível de CEPAC da faixa de equivalência no momento da integralização ou aquisição do Imóvel pelo Ofertante, respeitado o mix entre imóveis comerciais e residenciais presente na Lei Complementar 101.

$$QE = \sum_{j=1}^N QE_j$$

Onde:

QE = Somatório da Quantidade Estimada de CEPAC para o conjunto de faixas de equivalência do Imóvel adquirido ou integralizado no Ofertante.

TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE CEPAC

que entre si celebram

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REGIÃO DO PORTO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM 472/2008, com regulamento devidamente registrado no 2º Registro de Títulos e Documentos de Brasília sob o nº 995987, inscrito no CNPJ sob o nº 12.927.767/0001-40, neste ato representado por sua administradora, Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto nº 6.473, de 5 de junho de 2008, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04 (“Administradora”), doravante simplesmente referido como “FII RP” ou “Ofertante”.

[●], [sociedade [●], com sede na Cidade e Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente referida como “SOCIEDADE” ou “Consórcio” ou OU Fundo de Investimento [●], constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [●], com regulamento devidamente registrado em cartório de títulos e documentos, neste ato representado por seu administrador [●], instituição financeira com sede na Cidade e Estado de [●], na [●], doravante simplesmente referido como “FUNDO”];

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio - CDURP, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Gago Coutinho 52 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.628.243/0001-95, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente referida como “CDURP” ou “Coordenadora da OUCPRJ”; e

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., com sede com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas nº 500, Bloco 13, Grupo 205, inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representado na forma de

seu Estatuto Social, doravante simplesmente referida como “Oliveira Trust” ou “Coordenador”.

e, ainda, como Interveniante [na hipótese de o Proponente Vencedor não ser o Veículo],

[●], [sociedade [●], com sede na Cidade e Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, OU Fundo de Investimento [●], fundo de investimento [●], constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [●], com regulamento devidamente registrado em cartório de títulos e documentos, neste ato representado por seu administrador [●], instituição financeira com sede na Cidade e Estado de [●], na [●],] inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente referida como “SPE” ou “FUNDO” ou ainda “Veículo”;

Todos acima definidos, como “Partes” ou, individualmente, cada uma delas, “Parte”;

CONSIDERANDO QUE a SOCIEDADE/FUNDO foi o Proponente Vencedor do Leilão dos CEPAC, de emissão do Município do Rio de Janeiro, ocorrido em [●], objeto do Edital publicado em [●];

CONSIDERANDO QUE, nos termos da Cláusula 7 (página 22) do Edital, a SOCIEDADE/FUNDO assumiu diversas obrigações, tendo nesse sentido assinado a declaração nos moldes do Anexo II (página 44) do Edital, que passa a integrar o presente instrumento como Anexo A;

CONSIDERANDO QUE, nos termos do item 9.1 (página 26) do Edital, o cumprimento de tais obrigações é condição essencial para transferência à SOCIEDADE/FUNDO dos CEPAC objeto do Leilão;

CONSIDERANDO QUE a SOCIEDADE/FUNDO cumpriu as obrigações previstas no Edital, exigíveis até esta data;

As Partes têm entre si, certo e ajustado, celebrar o presente TERMO DE AUTORIZAÇÃO DE TRANSFERÊNCIA DE CEPAC, consoante as seguintes disposições:

1. A SOCIEDADE/FUNDO declara e as demais Partes reconhecem:

a) ter sido constituído o Veículo, qualificado no preâmbulo deste instrumento, nos termos da alínea (i) do item 7.2 (página 23) do Edital, que passa a integrar o presente instrumento como Anexo B. O Veículo tem por objeto o desenvolvimento e a viabilização da Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”), sendo certo que [a SOCIEDADE/FUNDO não teve suas atividades iniciadas OU que o Fundo de Investimento não realizou investimentos em ativos ilíquidos até a data de emissão da declaração] e que o Veículo não possui passivo material acima de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais);

b) [A SOCIEDADE/FUNDO manteve o Aporte previsto na alínea A) do item 5.1.1 (página 17) ou na alínea A) do item 5.1.2 (página 18) do Edital, em conta mantida junto à Instituição Financeira] OU transferiu o Aporte previsto na alínea A) do item 5.1.1 (página 17) ou na alínea A) do item 5.1.2 (página 18) *do Edital*] para a conta corrente de titularidade do Veículo mantida junto à Instituição Financeira, conforme solicitado pelo Ofertante].

c) [A SOCIEDADE/FUNDO/VEÍCULO contratou a [colocar auditoria] para auditar as demonstrações financeiras do Veículo, conforme carta de aceitação emitida pela empresa de auditoria que passa a integrar o presente instrumento como Anexo C. Os auditores contratados somente poderão ser substituídos mediante anuência do Ofertante.

2. As Partes celebraram, em [●], o Contrato de Opção de Compra de Imóveis, nos termos da minuta constante do Anexo VI (página 66) do Edital, que ora assinado e registrado passa a integrar o presente instrumento como Anexo D.

3. As Partes celebraram, nesta data, o Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra de CEPAC, nos termos da minuta constante do Anexo V (página 54) do Edital, que ora assinado e registrado passa a integrar o presente instrumento como Anexo C.

4. A SOCIEDADE/FUNDO e o Veículo reafirmam seu compromisso na forma prevista no Edital, de não onerar, gravar ou de qualquer outra forma dar em garantia os CEPAC, os recursos e aplicações financeiras de titularidade do Veículo provenientes do Aporte, ressalvado, no caso dos CEPAC, os investimentos imobiliários a serem realizados pelo Veículo, sendo certo ainda que os CEPAC poderão ser livremente negociados pelo Veículo.

5. O Veículo assume o compromisso de não distribuir lucros ou resultados, a qualquer título, até 31.12.2018, ressalvados em casos de dispositivos legais e normativos nesse sentido que possam existir ou sobrevir. Para tanto, o administrador do Veículo fará com que sejam provisionados contabilmente os valores correspondentes às obrigações do Veículo perante o FII RP. Depois da data supra mencionada, o Veículo apenas distribuirá lucros ou resultados se, considerada sua distribuição, o patrimônio líquido esperado do Veículo resultar em valor equivalente a pelo menos 110% (cento e dez por cento) dos compromissos remanescentes de pagamento para o FII RP, aqui compreendido o pagamento do Prêmio da Opção de Compra, ou até que a OUCPRJ seja declarada extinta mediante declaração neste sentido nos termos do Prospecto, o que ocorrer primeiro.

6. O Veículo se compromete a efetuar o pagamento do Prêmio da Opção de Compra, conforme disposto nas Cláusulas 8 (página 25) e 10 (página 26) e seus subitens, observado o limite de comprometimento do patrimônio previsto no item 10.5 (página 32) do Edital e seus subitens e nos termos do Contrato de Opção de Venda e Opção de Compra de CEPAC celebrado nesta data;

7. O Veículo declara que disponibilizará ao mercado quantidade de CEPAC que atenda à demanda de potencial adicional construtivo na OUCPRJ gerada por projetos aprovados na PMRJ.

8. A Oliveira Trust, Coordenadora da Oferta, atesta e ratifica o cumprimento por parte da SOCIEDADE/FUNDO e do Veículo de todas as obrigações constantes do Edital exigíveis até a data de assinatura deste termo.

9. A partir da assinatura deste instrumento, o FII RP passa a ser o responsável pelo acompanhamento do cumprimento das obrigações e compromissos de caráter continuado assumidos pela SOCIEDADE/FUNDO. Para tanto, o Veículo deverá disponibilizar ao administrador do FII RP, sempre que solicitado, em prazo não superior a 20 (vinte) dias úteis da solicitação, os documentos que sejam necessários à comprovação dos cumprimentos de tais obrigações, bem como aqueles exigidos por lei.

10. As Partes declaram ter ciência e reconhecem que este instrumento e seus Anexos devem ser lidos e interpretados em conjunto com o Edital e os anexos a este. Nesse sentido, os documentos que integram o presente e o Edital são vinculados entre

si, razão pela qual, expressões e termos definidos em letras maiúsculas possuem as definições a eles atribuídas no Glossário (página 3) do Edital.

11. As parcelas do Preço dos CEPAC a serem pagas nos termos da Cláusula 10 (página 26) do Edital poderão ser, conforme orientação a ser fornecida tempestivamente pelo FII RP, pagas diretamente aos agentes responsáveis pela prestação dos serviços nos termos do Contrato de PPP.

12. Em vista do disposto nas cláusulas acima, tendo sido cumpridas até o presente momento pela SOCIEDADE/FUNDO as obrigações assumidas, sem prejuízo das demais obrigações a que continua sujeita ao cumprimento, nos termos do Edital, o Coordenador autoriza o FII RP a adotar as providências necessárias junto ao Banco Escriturador para a transferência integral da titularidade dos CEPAC para a SOCIEDADE/FUNDO.

13. Nos termos da alínea (ii) do item 7.2 (página 23) do Edital, a SOCIEDADE/FUNDO obriga-se a integralizar no Veículo, em até 5 (cinco) dias úteis contados da assinatura do presente instrumento, a Quantidade Total dos CEPAC adquiridos no Leilão, que a SOCIEDADE/FUNDO receberá ato contínuo à celebração deste instrumento.

14. As Partes elegem o foro da Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro como competente para analisar e julgar as questões oriundas deste instrumento, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

EM VISTA DO EXPOSTO, as Partes assinam o presente Termo de Autorização de Transferência de CEPAC em 5 (cinco) vias, cada uma das quais será considerada um original, tendo o mesmo efeito de que se as assinaturas constantes em cada via tivessem sido apostas em um único instrumento, na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2011.

Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto
Por seu administrador Caixa Econômica Federal

SOCIEDADE/FUNDO

Por [●]

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio - CDURP

Por [●]

Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Por [●]

[SPE ou FUNDO – Veículo]

Por [●]

Testemunhas:

1. _____ 2. _____

Nome:

Nome:

CPF:

CPF:

**MINUTA DO CONTRATO DE OPÇÃO DE VENDA E DE OPÇÃO
DE COMPRA DE CEPAC E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente *Contrato de Opção de Compra e de Opção de Venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e Outras Avenças* (“Contrato de Opção” ou “Contrato”) as partes, abaixo qualificadas:

de um lado:

1. **Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio - CDURP**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Gago Coutinho 52 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.628.243/0001-95, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente referida como “CDURP” ou “Coordenador”; e

de outro lado:

2. [[●], sociedade [●], com sede na Cidade e Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social] ou [[●], fundo de investimento, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [●], com regulamento devidamente registrado no cartório de registro de títulos e documentos, inscrito no CNPJ sob o nº [●] neste ato representado por seu administrador [●], doravante simplesmente referido como “TITULAR DOS CEPAC”, e, em conjunto com a CDURP como “Partes” ou, individualmente, cada uma delas, “Parte”;

E, ainda, como interveniente,

3. **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REGIÃO DO PORTO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM 472/2008, com regulamento devidamente registrado no 2º Registro de Títulos e Documentos de Brasília sob o nº 995987, inscrito no CNPJ sob o nº 12.927.767/0001-40, neste ato representado por sua administradora Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 5 de junho de 2008, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 (“Administradora”), doravante simplesmente referido como “FUNDO”.
4. [[●], sociedade [●], com sede na Cidade e Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social] ou [[●], fundo de investimento, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [●], com regulamento devidamente registrado no

cartório de registro de títulos e documentos, inscrito no CNPJ sob o nº [●] neste ato representado por seu administrador [●], doravante denominado simplesmente, (“PROPONENTE VENCEDOR”)

CONSIDERANDO QUE a CDURP, com o objetivo de viabilizar a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”), integralizou cotas do FUNDO com 6.436.722 (seis milhões, quatrocentos e trinta e seis mil, setecentos e vinte e dois) Certificados de Potencial Adicional de Construção (“CEPAC” e “Quantidade Total de CEPAC”), emitidos pelo Município do Rio de Janeiro, com vistas a financiar a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”), registrada em 27 de dezembro de 2010 perante a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) sob o nº. 2010/01, e as Intervenções nela previstas.

CONSIDERANDO QUE o FUNDO, em atendimento ao disposto na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2011, realizou, em [●] a Oferta Pública de Distribuição Secundária (“Oferta”) de CEPAC, por meio do leilão de lote único e indivisível de CEPAC (“Leilão”);

CONSIDERANDO QUE o TITULAR DOS CEPAC, nos termos do item 2.6 (página 13) do Edital, foi o proponente que apresentou a proposta com maior PU por CEPAC, considerando a Quantidade Total de CEPAC, tendo sido declarado o proponente vencedor do Leilão;

CONSIDERADO QUE o TITULAR DOS CEPAC cumpriu, dentro dos prazos previstos, as obrigações assumidas nos termos do item 7.2 (página 22) do Edital, tendo recebido, nesta data a Quantidade Total de CEPAC;

CONSIDERANDO QUE a Cláusula 12 (página 32) do Edital estabeleceu que a CDURP deverá outorgar ao proponente vencedor do Leilão uma opção de venda de CEPAC, e que o proponente vencedor deverá outorgar à CDURP uma opção de compra de CEPAC;

As Partes e o FUNDO têm entre si, certo e ajustado, celebrar o presente Contrato de Opção de Compra e de Venda de Certificados de Potencial Adicional de Construção - CEPAC e outras Avenças, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

1. Objeto e Preço

1.1 Pelo presente instrumento, a CDURP outorga em favor do TITULAR DOS CEPAC, em caráter irrevogável e irretratável, uma opção de venda de CEPAC e o TITULAR DOS CEPAC, por sua vez, outorga em favor da CDURP, em caráter irrevogável e irretratável, uma opção de compra de CEPAC, observados os termos e condições estabelecidos neste Contrato de Opção.

1.2 Opção de Venda de CEPAC. O TITULAR DOS CEPAC terá o direito de fazer com que a CDURP compre o saldo de CEPAC cujo Preço de compra do Leilão ainda

não tenha sido pago pelo TITULAR DOS CEPAC (“Saldo de CEPAC”), nas seguintes hipóteses (“Opção de Venda de CEPAC”):

- (i) sempre que o saldo do valor disponível (“Svd”) for inferior ao valor da Ordem de Início que será paga com recursos de CEPAC (“OIn”), conforme determina a fórmula abaixo:

$$Svd < OIn$$

Svd = significa o valor disponível para o pagamento de CEPAC, sendo $Svd = D_{líquido} - Dc$.

$D_{líquido} = D$, conforme especificado no item 10.1.1 (página 26), subtraídas as Despesas da OUCPRJ e custos de aquisição de imóveis já incorridos.

Dc = montante do $D_{líquido}$ já comprometido com o pagamento dos compromissos relativos às Ordens de Início; o resultado de $D_{líquido} - Dc$ não poderá ser um número negativo.

OIn = valor da Ordem de Início expedida que será pago com recursos de CEPAC e referente à próxima etapa do Contrato de PPP, mas ainda não contabilizada para fins de cálculo do “Dc” acima.

- (ii) sempre que houver emissão adicional de CEPAC, bem como a prática de qualquer outro ato que outorgue potencial adicional de construção que implique na possibilidade de utilização de uma quantidade superior de CEPAC na AEIU além da Quantidade Total de CEPAC;
- (iii) qualquer alteração no zoneamento ou nos coeficientes de construção relativo à AEIU, desde que afetem negativamente o TITULAR DOS CEPAC, seus investimentos ou as atividades por ele desenvolvidas; e/ou
- (iv) alteração dos atuais parâmetros para aprovação de projetos imobiliários na AEIU junto à PMRJ ou qualquer órgão a ela vinculado.

1.2.1. Caso quaisquer das situações descritas no item 1.2. acima (página 55) se verifique:

- (i) o TITULAR DOS CEPAC poderá exercer sua Opção de Venda de CEPAC por meio de notificação a ser enviada à CDURP (“Notificação de Opção de Venda de CEPAC”) em até 90 (dias) dias da data em que tenha sido expedida a Ordem de Início, caso a Opção de Venda de CEPAC seja exercida em decorrência do disposto na alínea (i) do item 1.2 (página 55), ou a qualquer momento após a ocorrência de qualquer das situações previstas nas alíneas (ii), (iii) e (iv) do item 1.2 acima (página 55), informando a quantidade de CEPAC objeto da referida opção;

- (ii) Caso o TITULAR DOS CEPAC exerça sua Opção de Venda de CEPAC, em quaisquer situações previstas no item 1.2. (página 55), a CDURP deverá adquirir a quantidade de CEPAC informada pelo TITULAR DOS CEPAC pelo (i) valor de aquisição pelo TITULAR DOS CEPAC no Leilão corrigido de acordo com a variação IPCA, divulgado pelo IBGE, a partir da data do Leilão até a respectiva Data de Fechamento da Opção de Venda de CEPAC, ou (ii) valor a ser estabelecido com base em laudo de avaliação preparado por empresa renomada e especializada (selecionada de comum acordo entre as Partes) em precificação de títulos e valores mobiliários, a ser elaborado com base nos preços praticados pelo mercado à época de exercício da Opção de Venda de CEPAC, o que for maior, (“Preço de Exercício da Opção de Venda”) a ser pago em uma única parcela no 30º (trigésimo) dia seguinte ao recebimento pela CDURP da Notificação de Opção de Venda de CEPAC (sendo a data do vencimento designada “Data de Fechamento da Opção de Venda de CEPAC”); e
- (iii) Na Data de Fechamento da Opção de Venda de CEPAC as partes deverão assinar e entregar todos os documentos necessários para efetuar a transferência à CDURP da quantidade de CEPAC objeto da opção.

1.2.2. Fica desde já acordado que, uma vez exercida a Opção de Venda de CEPAC pelo TITULAR DOS CEPAC e pago o Preço de Exercício da Opção de Venda pela CDURP, o FUNDO, na qualidade de Ofertante, e a CDURP darão quitação integral das obrigações assumidas pelo TITULAR DOS CEPAC no Leilão e nos documentos dele decorrentes.

1.2.3. O não pagamento do Preço de Exercício da Opção de Venda acarretará em mora da CDURP perante o TITULAR DOS CEPAC e desobrigará o TITULAR DOS CEPAC do cumprimento de quaisquer compromissos e obrigações assumidas por este no Leilão e nos documentos dele decorrentes.

1.3 Opção de Compra de CEPAC. O TITULAR DOS CEPAC outorga neste ato para a CDURP uma opção de compra de CEPAC, por meio da qual a CDURP terá o direito de comprar do TITULAR DOS CEPAC determinada quantidade de CEPAC na hipótese do (i) saldo do valor disponível (“Svd”) ser superior ao valor da Ordem de Início que será paga com recursos de CEPAC (“Oln”), conforme determina a fórmula abaixo, e, adicionalmente, caso (ii) o TITULAR DOS CEPAC não disponha de recursos suficientes para o pagamento da próxima Ordem de Início (“Opção de Compra de CEPAC”).

$$Svd \geq Oln$$

Svd = significa o valor disponível para o pagamento de CEPAC, sendo $Svd = D_{\text{líquido}} - Dc$.

$D_{\text{líquido}} = D$, conforme especificado no item 10.1.1 (página 26) do Edital, subtraídas as Despesas da OUCPRJ e custos de aquisição de imóveis já incorridos.

D_c = montante do $D_{\text{líquido}}$ já comprometido, com o pagamento dos compromissos relativos às Ordens de Início; o resultado de $D_{\text{líquido}} - D_c$ não poderá ser um número negativo.

O_{In} = valor da Ordem de Início expedida que será pago com recursos de CEPAC, referente à próxima etapa do Contrato de PPP, mas ainda não contabilizada para fins de cálculo do “ D_c ” acima.

1.3.1. Caso ambas as situações descritas nas alíneas (i) e (ii) acima do item 1.3 acima (página 57). se verificarem:

- (a) A CDURP poderá exercer sua Opção de Compra de CEPAC por meio de notificação a ser enviada ao TITULAR DOS CEPAC (“Notificação de Opção de Compra de CEPAC”) em até 60 (sessenta) dias da data da formalização da Ordem de Início referida no item 1.3 acima (página 57), informando a quantidade de CEPAC objeto da referida opção, observado a alínea (d) abaixo;
- (b) Caso a CDURP exerça sua Opção de Compra de CEPAC, o TITULAR DOS CEPAC deverá vender determinada quantidade de CEPAC à CDURP pelo (i) valor de aquisição pago pelo TITULAR DOS CEPAC no Leilão corrigido de acordo com a variação IPCA, divulgado pelo IBGE, a partir da data do Leilão até a respectiva Data de Fechamento da Opção de Compra de CEPAC, ou (ii) valor a ser estabelecido com base em laudo de avaliação preparado por empresa renomada e especializada (selecionada de comum acordo entre a Partes) em precificação de títulos e valores mobiliários, a ser elaborado com base nos preços praticados pelo mercado à época de exercício da Opção de Compra de CEPAC, o que for maior, (“Preço de Exercício da Opção de Compra de CEPAC”) preço este a ser pago em uma única parcela no 30º (trigésimo) dia seguinte ao recebimento pelo TITULAR DOS CEPAC da Notificação de Opção de Compra de CEPAC (sendo a data do vencimento designada “Data de Fechamento da Opção de Compra de CEPAC”); e
- (c) Na Data de Fechamento da Opção de Compra de CEPAC as partes deverão assinar e entregar todos os documentos necessários para efetuar a transferência à CDURP da quantidade de CEPAC objeto da opção.
- (d) No caso da CDURP, nos termos do item 1.3 (página 57), poder exercer sua Opção de Compra de CEPAC, a quantidade de CEPAC que poderá ser adquirida, com base no preço estabelecido de acordo com a alínea (b) acima, deverá ser equivalente a, no máximo, 110% do valor da Ordem de Início expedida, subtraindo-se o valor já transferido pelo TITULAR DOS CEPAC ao FUNDO para pagamento da referida Ordem de Início até a data de exercício da Opção de Compra de CEPAC, sendo certo que, neste caso, o valor disponibilizado deverá ser maior que R\$ 1 (hum real) e inferior ao valor da próxima Ordem de Início.

1.3.2 Uma vez exercida a Opção de Compra de CEPAC e pago pela CDURP o valor correspondente ao Preço de Exercício da Opção de Compra de CEPAC, o FUNDO deverá deduzir o referido valor das obrigações assumidas pelo TITULAR DOS CEPAC no Leilão e nos documentos dele decorrentes.

2. Prazos das Opções e Pagamento do Exercício

2.1 A Opção de Venda poderá ser exercida a qualquer momento a partir da data de assinatura deste Contrato até a data do pagamento da última parcela do Preço dos CEPAC pelo TITULAR DOS CEPAC, nos termos do Edital (“Prazo da Opção de Venda”). Durante o Prazo da Opção de Venda, poderá o TITULAR DOS CEPAC exercer a Opção de Venda, a qualquer tempo, desde que verificadas as condições previstas no item 1.2 acima (página 55).

2.2 A Opção de Compra poderá ser exercida a qualquer momento a partir da data de assinatura deste Contrato até a data do pagamento da última parcela do Preço dos CEPAC pelo TITULAR DOS CEPAC, nos termos do Edital (“Prazo da Opção de Compra”). Durante o Prazo da Opção, poderá a CDURP exercer a Opção de Compra, a qualquer tempo, desde que verificadas as condições previstas no item 1.3 acima (página 57).

2.3 O pagamento do Preço de Exercício da Opção de Compra e do Preço de Exercício da Opção de Venda, conforme o caso, dar-se-á mediante a transferência eletrônica disponível (TED) do valor correspondente, para conta bancária de titularidade da outra Parte.

2.4 No data de transferência dos CEPAC, as Partes adotarão as providências necessárias para que tal ato seja escriturado pelo Banco Escriturador, na forma prevista no Contrato de Escrituração de CEPAC.

2.6. Sem prejuízo do disposto no Edital e, em especial, a Cláusula 10 (página 26), o FUNDO e a CDURP reconhecem que toda e qualquer obrigação ou compromisso pecuniário do PROPONENTE VENCEDOR ou do VEÍCULO, caso o VEÍCULO não seja o próprio PROPONENTE VENCEDOR, nos termos do Edital e dos contratos relacionados ao Leilão estará limitada ao valor do patrimônio do VEÍCULO, não implicando na inadimplência deste em relação a tais obrigações, hipótese em que não caberá ao FUNDO ou a CDURP qualquer direito, vantagem e/ou indenização, a que título for.

2.7. A CDURP e o FUNDO renunciam desde já ao direito de exigir, judicial e/ou extrajudicialmente, o cumprimento de quaisquer obrigações ou compromissos pecuniários assumidos pelo PROPONENTE VENCEDOR ou pelo VEÍCULO, caso o VEÍCULO não seja o próprio PROPONENTE VENCEDOR, no Edital e neste Contrato, na hipótese de o patrimônio do VEÍCULO ser inferior a tais obrigações e/ou compromissos pecuniários.

2.8. O patrimônio do VEÍCULO mencionado no item 2.7 acima e subitens é aqui definido como sendo o somatório do valor dos ativos representativos de seu patrimônio.

3. Declarações

1.11. As Partes declaram umas às outras que:

(i) estão familiarizadas com instrumentos financeiros e contratos com características semelhantes às da Opção de Venda de CEPAC e da Opção de Compra de CEPAC;

(ii) seus administradores têm ciência dos termos da Opção de Venda de CEPAC e da Opção de Compra de CEPAC, estão familiarizados com seus propósitos e objetivos, e aprovaram sua celebração;

(iii) os propósitos e efeitos da Opção de Venda de CEPAC e da Opção de Compra de CEPAC, assim como a maneira como pretende contabilizar tal operação são permitidos e adequados, e estão em consonância com as leis, costumes e práticas na jurisdição aplicável;

(iv) os signatários do presente Contrato estão investidos de poderes bastantes para representá-la validamente na emissão do presente Contrato, de modo que as obrigações aqui assumidas são plenamente válidas, eficazes e irrevogáveis para todos os fins e efeitos de direito;

(v) a assinatura deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui contidas não violam os termos de qualquer outra obrigação, contrato ou acordo do qual faça parte, e este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e exequível, de acordo com os seus termos e condições;

(vi) está devidamente constituída e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo plenos poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste instrumento e cumprir e observar as disposições aqui contidas; e

(vii) adotou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir as obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das Obrigações não violam (a) seus estatutos sociais; ou (b) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável, a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte.

4. Interveniência

4.1. O FUNDO, em razão de sua condição de Ofertante dos CEPAC no Leilão, e de receptor dos recursos decorrentes da sua alienação, destinados ao pagamento das Despesas da OUCPRJ, dos Custos do Fundo e da Contraprestação Pública da PPP e, portanto, necessários a liberação de Ordens de Início, assina este Contrato de Opção para os fins e efeitos de manifestar sua expressa ciência e concordância a respeito dos termos deste Contrato, concordando com todas as suas cláusulas e condições.

4.2 O PROPONENTE VENCEDOR assina este Contrato de Opção para os fins e efeitos de manifestar sua expressa ciência e concordância a respeito dos termos deste Contrato.

5. Interpretação

5.1 Os cabeçalhos e títulos deste Contrato são aqui inseridos apenas para fins de referência e não deverão limitar ou reger as cláusulas, itens ou parágrafos a que se referem. Os termos “incluem”, “incluindo” e termos semelhantes deverão ser interpretados como se estivessem acompanhados da frase “sem limitação”. Sempre que o contexto assim exigir, referências neste Contrato ao singular deverão incluir o plural e vice-versa e o gênero masculino deverá incluir o feminino e vice-versa.

5.2 Todos os termos e expressões utilizados neste instrumento em letra maiúscula, no singular ou no plural, e nele não definidas têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Edital.

5.3 Referências a disposições legais, bem como a quaisquer decretos, regulamentos ou outros atos normativos (“Legislação”) mencionadas no presente Contrato, especialmente as relacionadas à OUCPRJ, deverão ser interpretadas sempre à luz da Legislação vigente à época da celebração do presente Contrato.

6. Disposições Gerais

6.1 Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até que termine a obrigação do TITULAR DOS CEPAC de pagar a totalidade do Preço dos CEPAC adquiridos no Leilão.

6.2 Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes ou pelo FUNDO, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para a CDURP:

[•]

Para o TITULAR DOS CEPAC:

[•]

Para o FUNDO:

[•]

6.2.1 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile (*answer back*). Para os fins desta

Cláusula, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

6.3 É vedado a qualquer das Partes ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização da outra Parte.

6.4 O presente Contrato de Opção não sofrerá qualquer restrição e continuará em pleno vigor e efeito, ainda que ocorra a substituição ou sucessão contratual ou legal do FUNDO no Contrato de Opção por qualquer motivo, inclusive no caso de extinção do FUNDO devido a processos de fusão, incorporação ou cisão.

6.5 A abstenção de exercício ou faculdade assegurada às Partes e ao FUNDO por lei ou neste Contrato, bem como tolerância com eventual atraso no cumprimento das obrigações de qualquer das Partes não implicarão em novação de qualquer dispositivo deste Contrato, nem impedirão que a respectiva Parte venha exercer seus direitos a qualquer momento.

6.6 Caso uma ou mais disposições deste Contrato ou parte de quaisquer disposições seja, por qualquer motivo, considerada inválida, ilegal ou ineficaz sob qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou ineficácia não afetará total ou parcialmente nenhuma outra disposição deste Contrato.

6.7 Todas as obrigações assumidas neste Contrato são irretratáveis e irrevogáveis e se sujeitam a execução específica, sendo facultado à Parte prejudicada utilizar-se de qualquer ação ou procedimento judicial ou extrajudicial para ver respeitado este Contrato de Opção e cumpridas todas as obrigações aqui assumidas, exceto se de outra forma disposto neste Contrato e no Edital. Qualquer das Partes ou o FUNDO poderá demandar a Parte inadimplente para obter (i) execução específica das obrigações; e/ou (ii) indenização por perdas e danos.

6.8 Este Contrato de Opção não poderá ser modificado ou alterado, sem o consentimento expresso, dado por escrito, por todas as Partes e pelo FUNDO. O fato de qualquer das Partes ou o FUNDO deixar de exercer qualquer direito ou poder ou deixar de utilizar qualquer recurso previsto neste instrumento ou deixar de insistir no cumprimento das obrigações assumidas por qualquer outra Parte no presente, ou ainda qualquer costume ou prática das Partes ou do FUNDO que se desvie dos termos deste Contrato de Opção, não constituirá renúncia por tal Parte ao seu direito de exercer tal direito ou poder, ou de utilizar tal recurso, ou de exigir o cumprimento das obrigações. Os direitos e recursos das Partes e do FUNDO do presente são cumulativos e não excludentes dos demais direitos e recursos que possam também vir a ter, agora ou no futuro, seja por lei, equidade ou por outro modo. Qualquer ato contrário a este Contrato de Opção que seja praticado por qualquer das Partes será nulo, ineficaz e sem efeito jurídico.

6.9 Sem prejuízo de quaisquer multas ou penalidades expressamente previstas neste Contrato e exceto se de outra forma disposto neste Contrato e no Edital, os signatários reconhecem que o cumprimento de quaisquer das obrigações nele estabelecidos poderá vir a ser exigido mediante tutela judicial específica pela parte credora da obrigação, nos termos do disposto nos Artigos 461, 466-A, 466-B, 466-C, 632 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos a que der causa.

6.10 Fica acordado desde já que qualquer uma das Partes poderá compensar, mediante simples notificação por escrito, o saldo devedor de qualquer valor devido por outra Parte com eventual valor por ela devido à outra Parte em decorrência deste Contrato ou de quaisquer outros instrumentos celebrados entre eles, em decorrência do Leilão.

6.11 As Partes elegem o foro da Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro como competente única e exclusivamente para analisar e julgar as questões oriundas deste Contrato e as questões que por força de lei não possam ser submetidas à arbitragem, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

6.12 Este instrumento é regido por e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

7. Solução de Conflitos

7.1 As Partes e o FUNDO envidarão esforços visando solucionar de forma amigável e por consenso os desentendimentos ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto no presente Acordo. Caso não seja possível solucionar os eventuais conflitos de forma amigável, as Partes e o FUNDO concordam, desde já, que os conflitos oriundos deste instrumento deverão ser resolvidos por arbitragem, ficando cada um deles, para todos os fins e efeitos de direito, vinculada à presente cláusula compromissória.

7.2 No tocante à solução de conflitos, as Partes e o FUNDO obrigam-se a observar o seguinte:

(i) Se as Partes não alcançarem uma solução amigável e consensual com relação aos desentendimentos, controvérsias, litígios, dúvidas ou conflitos de qualquer natureza relacionados direta ou indiretamente a este Acordo (“Conflito”), qualquer das Partes poderá enviar à outra uma notificação (“Notificação de Conflito”) para realizar discussões amigáveis e de boa fé durante 10 (dez) dias úteis. Após o decurso de tal prazo, as Partes poderão requisitar a instauração de arbitragem.

(ii) A arbitragem deverá ser conduzida pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, que ficará responsável pela administração do procedimento arbitral (“Tribunal Arbitral”), em observância ao disposto na Lei nº 9.307, 23/09/1996 e do Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem (“Regulamento”).

(iii) O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, sendo um deles nomeado pela parte (ou partes) reclamante (ou reclamantes) o outro pela parte (ou partes) reclamada (ou reclamadas) e o terceiro árbitro, que atuará como presidente do Tribunal Arbitral, pelos árbitros nomeados pelas partes. A escolha do terceiro árbitro deverá ser feita em 15 (quinze) dias da nomeação do segundo árbitro. Caso uma das partes não nomeie um árbitro, caso os ocupantes de um mesmo pólo não cheguem ao consenso quanto à nomeação do árbitro ou no caso de os árbitros nomeados não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro, deverá ser observado pelas Partes e prevalecer o que for previsto no Regulamento para solucionar o impasse ou a omissão.

(iv) A sede da arbitragem será a Cidade de [●], no Estado de [●], e o idioma da arbitragem será o português; os árbitros poderão determinar motivadamente a prática de atos em outras localidades.

(v) Os árbitros deverão decidir com base na legislação brasileira aplicável, sem aplicação do princípio da equidade.

(vi) A sentença arbitral será considerada final e definitiva e obrigará as Partes, que renunciam expressamente a qualquer forma de recurso judicial contra a sentença arbitral, a qual será proferida dentro do prazo de 6 (seis) meses a partir da constituição do tribunal arbitral, que poderá prorrogar motivadamente tal prazo.

(vii) As Partes e o FUNDO poderão recorrer ao Poder Judiciário exclusivamente nos casos determinados neste item (vii), sem que tal conduta seja considerada como ato de renúncia à arbitragem como único meio de solução de controvérsias escolhido pelas Partes: (i) obter medidas cautelares ou antecipações de tutela previamente à constituição do Tribunal Arbitral; e (ii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral.

(viii) A responsabilidade pelo pagamento das custas da arbitragem será determinada em conformidade com o Regulamento.

7.3 As Partes e o FUNDO concordam que a arbitragem deverá ser mantida em confidencialidade e seus elementos (incluindo-se, sem limitação, as alegações das Partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral) somente serão revelados ao Tribunal Arbitral, às Partes e a FUNDO, aos seus advogados e a qualquer pessoa necessária ao desenvolvimento da arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade reguladora.

EM VISTA DO EXPOSTO, as Partes e o FUNDO assinam o presente Contrato de Opção em 3 (três) vias, cada uma das quais será considerada um original, tendo o mesmo efeito de que se as assinaturas constantes em cada via tivessem sido apostas em um único instrumento, na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2011.

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio - CDURP
Por [•]

Titular dos CEPAC
Por [•]

Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto
Interveniente
Por seu administrador Caixa Econômica Federal

Proponente Vencedor
Interveniente

Testemunhas:

1. _____ 2. _____
Nome: Nome:
CPF: CPF:

Anexo VI **MINUTA DO CONTRATO DE OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS E OUTRAS AVENCAS**

Pelo presente *Contrato de Opção de Compra de Imóveis e Outras Avenças* (“Contrato de Opção” ou “Contrato”) as partes, abaixo qualificadas:

de um lado:

- 1. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REGIÃO DO PORTO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM 472/2008, com regulamento devidamente registrado no 2º Registro de Títulos e Documentos de Brasília sob o nº 995987, inscrito no CNPJ sob o nº 12.927.767/0001-40, neste ato representado por sua administradora Caixa Econômica Federal, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 5 de junho de 2008, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 (“Administradora”), doravante simplesmente referido como “FII RP”.

de outro lado:

- 2. [●] [sociedade [●], com sede na Cidade e Estado [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, OU Fundo de Investimento [●], , constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [●], com regulamento devidamente registrado em cartório de títulos e documentos, neste ato representado por seu administrador [●], instituição financeira com sede na Cidade e Estado de [●], na [●], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [●], neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente referida como “VEÍCULO”, e, em conjunto com o FII RP, como “Partes” ou, individualmente, cada uma delas, “Parte”;**

E, ainda, como interveniente,

- 3. Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio - CDURP, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Rua Gago Coutinho 52 – 5º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.628.243/0001-95, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente referida como “INTERVENIENTE” ou “CDURP” ou ainda “Coordenadora da OUCPRJ”.**

CONSIDERANDO QUE:

- i. o FII RP tem como cotista a CDURP, e esta, com o objetivo de viabilizar a Operação Urbana Consorciada da Região do Porto do Rio de Janeiro (“OUCPRJ”), está envidando seus melhores esforços para a aquisição de imóveis públicos localizados na Área de Especial Interesse Urbanístico da Região do Porto do Rio de Janeiro (“AEIU”), constantes no Anexo X (página 88), doravante denominados IMÓVEIS, para em seguida integralizá-los no FII RP;
- ii. este contrato contém relações de causalidade com o leilão público de CEPAC promovido pelo FII RP (“Leilão”);
- iii. o VEÍCULO é detido pelo proponente vencedor do Leilão ou foi constituído pelo proponente vencedor, nos termos do Edital.
- iv. a Cláusula 8 (página 25) do Edital prevê que o FII RP outorgará ao proponente vencedor do Leilão uma opção de compra dos IMÓVEIS efetivamente integralizados;

As Partes e a INTERVENIENTE têm entre si, certo e ajustado, celebrar o presente Contrato de Opção de Compra de Imóveis e outras Avenças, que será regido pelas cláusulas e condições a seguir descritas:

1. Objeto

1.1 Pelo presente instrumento, o FII RP outorga em favor do VEÍCULO, em caráter irrevogável e irretratável, uma opção de compra dos IMÓVEIS, observadas as características da integralização dos IMÓVEIS no FII RP e observados os termos e as condições estabelecidos neste Contrato de Opção (“Opção de Compra”).

1.1.1 Sem prejuízo de outras definições contidas neste instrumento, o termo “IMÓVEIS” contempla todos os imóveis relacionados no Anexo X (página 88) ao Edital, ou as cotas e/ou ações de sociedades de propósito específico que sejam titulares de direitos reais sobre os mesmos, sejam eles já de propriedade do FII RP, ou aqueles que vierem a ser adquiridos por este após a assinatura deste Contrato, independentemente da assinatura de qualquer outro documento.

1.1.2 Desde que de comum acordo entre as Partes, poderão ser incluídos novos imóveis públicos na relação contida no Anexo X (página 88) ao Edital.

1.2 Pela outorga da Opção de Compra, o VEÍCULO pagará ao FII RP o preço de exercício, que será aquele utilizado para integralização de cada um dos IMÓVEIS pelo Coordenadora da OUCPRJ em cotas do FII RP, observado o Preço Global, (“Preço de Exercício da Opção”), acrescido de prêmio ou custo pelo direito de preferência na aquisição dos Imóveis, a ser calculado e pago nos termos da Cláusula 10 (página 26) do Edital (“Prêmio da Opção de Compra” ou “POC”), observado o que dispõem os itens 2.7 (página 71), 2.8 (página 71) e 2.9 abaixo (página 72).

2. Prazo e Exercício da Opção

- 2.1 A Opção de Compra poderá ser exercida a qualquer momento a partir desta data até 01 de julho de 2026 ou até que a OUCPRJ seja extinta, o que ocorrer por último (“Prazo da Opção”). Durante o Prazo da Opção, poderá o VEÍCULO exercer a Opção de Compra, observadas as características da integralização dos IMÓVEIS no FII RP e as previstas na Cláusula 3 (página 15), a qualquer tempo, a seu exclusivo critério.
- 2.2 Satisfeitos os prazos previstos na Cláusula 3 (página 15) adiante, a Opção de Compra será exercida pelo VEÍCULO, para cada um dos IMÓVEIS, mediante notificação por escrito enviada ao FII RP, entregue até o último dia do Prazo da Opção, manifestando a intenção do VEÍCULO de adquirir os IMÓVEIS (“Notificação de Exercício”).
- 2.2.1 O pagamento do Preço de Exercício da Opção, caso esta tenha sido exercida, relativo aos IMÓVEIS, deverá ser feito no ato da lavratura da respectiva escritura de venda e compra ou assinatura do contrato de compra e venda de cotas e/ou ações, mediante depósito em conta corrente de titularidade do FII RP a ser oportunamente indicada, ou de terceiro por esse expressamente indicado.
- 2.2.2 Sem prejuízo do disposto no item 3.1 abaixo (página 72), o VEÍCULO poderá, após ciência dos laudos de avaliação e levantamento de débitos dos IMÓVEIS e desde que expressamente manifestado por este interesse, a seu exclusivo critério, exercer a Opção de Compra, em relação a 1 (um) ou mais IMÓVEIS que possuam ônus, dúvidas, dívidas, litígios, penhoras, hipotecas de quaisquer natureza, passivos ambientais, impostos e taxas em atraso.
- 2.2.3 Fica convencionado que o VEÍCULO poderá, a seu exclusivo critério, declinar do exercício da Opção de Compra de algum ou de todos os Imóveis integralizados no FII RP nos termos do Considerando (i) acima, ficando assegurado, no entanto, o cômputo da Quantidade Estimada de CEPAC do referido Imóvel para fins de pagamento do Preço dos CEPAC, nos termos da Cláusula 10 (página 26) do Edital, e do pagamento do POC, observados os itens 2.7 (página 71), 2.8 (página 71) e 2.9 abaixo (página 72).
- 2.2.4 Recebida a Notificação de Exercício, na forma do item 2.2 acima, as Partes, devidamente representadas, reunir-se-ão em local de comum acordo, até o 15º (décimo quinto) dia útil a contar do recebimento da referida notificação, para o fim de formalizar o pagamento do Preço de Exercício da Opção e a transferência dos IMÓVEIS, com a lavratura da respectiva escritura ou assinatura dos contratos, no caso de compra e venda de ações e/ou cotas, nos termos desta Cláusula 2 (página 12).
- 2.2.5 O POC somente será devido após o pagamento integral do Preço dos CEPAC e na hipótese de não ter havido exercício das Opções de Compra e de Venda de CEPAC, nos termos do Edital, e desde que todas as obrigações assumidas pelo FII RP e pela CDURP nos termos do Edital e dos documentos dele decorrentes estejam sendo cumpridas, e deverá ser pago de acordo com disposto abaixo.

2.2.5.1 Quando a Quantidade Estimada de CEPAC do conjunto de todos os IMÓVEIS integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no FII RP e objeto da Opção de Compra, alcançar o percentual de, no mínimo, 60% da Quantidade Total de CEPAC, respeitado o potencial adicional de construção (em m²) da respectiva faixa de equivalência, nos termos da Lei Complementar 101 e do Anexo X (página 88), este se obrigará a disponibilizar, além do Preço dos CEPAC, os recursos relativos ao POC, devidamente atualizados, conforme item 2.2.5.1.1 (página 69) e fórmula abaixo, e observado o item 2.2.5.3 abaixo (página 70):

$$VD = (C / 965.508) * (POC + S) - S$$

VD = Valor Disponibilizado para pagamento do Prêmio da Opção de Compra, sempre limitado ao valor total do POC do momento do cálculo;

C = Somatório da Quantidade Estimada de CEPAC de cada uma dos IMÓVEIS integralizados pela CDURP no FII RP, calculada no momento de sua integralização, e que excedam àqueles necessários para o cumprimento da obrigação de integralizar Imóveis cuja Quantidade Estimada de CEPAC seja equivalente a 60% (sessenta) da Quantidade Total de CEPAC, nos termos do item 8.2 (página 25) do Edital.

S = Somatório dos valores efetivamente pagos pelo VEÍCULO a título de POC, corrigido de acordo com a variação do IPCA, desde a data de cada de pagamento até a data de cálculo do Valor Disponibilizado

Prêmio da Opção de Compra (POC) = Saldo do Contrato de PPP + Custos do FII RP – Saldo do Preço de Exercício da Opção

Onde:

Prêmio da Opção de Compra ou POC = prêmio máximo a ser pago pelo VEÍCULO pela Opção de Compra e que excede aos valores pagos a título de Preço de Exercício de Opção e do Preço dos CEPAC;

Saldo do Contrato de PPP = Valor da PPP ou Saldo do Contrato de PPP anterior, conforme o caso, subtraído dos valores pagos no período pelo FII RP à Concessionária da PPP, por conta e ordem da CDURP, referentes ao pagamento das parcelas da Contraprestação Pública, a qualquer título, ou recursos disponíveis para pagamento disponíveis no FII RP, sendo que o Saldo do Contrato de PPP será reajustado conforme estabelecido no Contrato de PPP;

Custos do FII RP³ = custos a incorrer do FII RP previstos³ até o 180º mês ou até a data prevista de sua liquidação, o que ocorrer primeiro;

³ O Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto, como Ofertante, tem como custos estimados ao longo dos 15 anos de funcionamento em R\$ 100 milhões incluindo a) taxa de administração; b) custódia e controladoria; c) auditoria anual; d) custos de CETIP e SELIC; e) laudos de avaliação; f) impostos e taxas sobre os imóveis e g) demais despesas de funcionamento.

Saldo do Preço de Exercício da Opção = Preço Global, do qual será subtraído o somatório do Preço de Exercício da Opção pago até a data de cálculo do POC, a ser considerado somente se maior ou igual a zero.

2.2.5.2 Para fins de cálculo do Saldo do Preço de Exercício da Opção, o Preço Global será revisto quando atendidas, cumulativamente, as seguintes condições:

- c) a Quantidade Estimada de CEPAC dos IMÓVEIS integralizados no FII RP pela Coordenadora da OUCPRJ alcançar 75% (setenta e cinco por cento) da Quantidade Total de CEPAC; e
- d) o somatório do Preço de Exercício da Opção de cada um dos IMÓVEIS integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no FII RP ser inferior ao Preço Global.

2.2.5.3 Se atendidas as condições para revisão do Preço Global previstas no Edital, o Preço Global será definido como o somatório do Preço de Exercício da Opção de cada um dos IMÓVEIS integralizados pela CDURP no FII RP.

2.2.5.4 Para fins de apuração do fator C na fórmula descrita no item 2.2.5.1 acima (página 69), deverá ser considerada, ainda, a Quantidade Estimada de CEPAC por IMÓVEIS que, não tendo sido integralizados pela CDURP no FII RP, (a) tenham sido alienados a proprietários não controlados por entes públicos ou (b) permaneçam sob a propriedade do ente público, desde que o projeto associado ao ente público em questão (i) tenha sido aprovado pela PMRJ e, adicionalmente, (ii) tenha comprovadamente gerado demanda por CEPAC.

2.2.5.5 O pagamento integral do valor referente ao POC somente será devido nas condições previstas neste Contrato e no Edital, quando a Quantidade Estimada de CEPAC dos IMÓVEIS integralizados pela Coordenadora da OUCPRJ no FII RP, alcançar pelo menos 75% (setenta e cinco por cento) da Quantidade Total de CEPAC.

2.2.5.6 Para fins de esclarecimento, o Anexo III (página 47) do Edital contém a aplicação da metodologia de cálculo prevista neste item.

2.2.6 O pagamento do Preço de Exercício da Opção dar-se-á mediante a transferência eletrônica disponível (TED) do valor correspondente para conta bancária de titularidade do FII RP, ou de terceiro a ser indicado por esse, a ser informada ao VEÍCULO em até 5 (cinco) dias do recebimento da Notificação de Exercício.

2.2.7 Simultaneamente ao pagamento do Preço de Exercício da Opção, o FII RP praticará todos os atos necessários à transferência dos respectivos IMÓVEIS ao VEÍCULO.

2.3 O POC deverá ser disponibilizado pelo VEÍCULO ao FII RP, respectivamente nos termos da fórmula prevista no item 2.2.5.1 acima (página 69), e efetivamente pago na medida em que o FII RP quantificar obrigações de pagamento, dos Custos do FII RP, das Despesas da OUCPRJ previstas no Edital e, ainda, das despesas relacionadas ao Contrato de PPP, mediante comunicação

do FII RP ao VEÍCULO com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, respeitado, a qualquer momento, o Cronograma de Desembolsos.

- 2.3.1 Para a quantificação das Despesas da OUCPRJ e das relacionadas ao Contrato da PPP, o FII RP deverá receber da Coordenadora da OUCPRJ, com até 20 (vinte) dias de antecedência da data de vencimento da referida despesa, solicitação de pagamento, por conta e ordem da CDURP, acompanhada de sua respectiva fatura, respeitado, a qualquer momento, o Cronograma de Desembolsos.
- 2.4 A CDURP se compromete a somente realizar alterações significativas no Contrato de PPP que tenham por objeto a alteração de seu escopo de obras, incluindo àquelas descritas no anexo 2 e no anexo 3 do Contrato de PPP, e/ou que tenham como resultado a alteração de valores, prazos e etapas para execução do contrato, com a anuência prévia do VEÍCULO.
- 2.4.1 Sem prejuízo do disposto no item 2.4 acima, a CDURP se compromete a notificar o VEÍCULO de quaisquer alterações efetuadas no Contrato de PPP, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados de sua alteração.
- 2.5 Fica estabelecido que, enquanto existirem obrigações de pagamento do VEÍCULO, havendo (i) a emissão adicional de CEPAC, bem como a prática de qualquer outro ato que outorgue potencial adicional de construção que implique na possibilidade de utilização de uma quantidade superior de CEPAC na AEIU além da Quantidade Total de CEPAC; (ii) qualquer alteração no zoneamento ou nos coeficientes de construção relativo à AEIU, desde que afetem negativamente o VEÍCULO, seus investimentos ou as atividades por ele desenvolvidas; e/ou (iii) alteração dos atuais parâmetros para aprovação de projetos imobiliários na AEIU junto à PMRJ ou qualquer órgão a ela vinculado; o VEÍCULO (a) estará automaticamente desobrigado do cumprimento de suas obrigações assumidas neste contrato, no Edital e aquelas assumidas nos contatos dele decorrentes, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial de parte a parte e (b) terá o direito de exercer a Opção de Venda de CEPAC que será outorgada nos termos da Cláusula 12 (página 32) do Edital.
- 2.6 Caso o Valor da PPP, venha a sofrer variação em função de cláusula de desequilíbrio econômico-financeiro, conforme dispõe o Contrato de PPP, as partes se comprometem a discutir os termos do POC e deste instrumento.
- 2.7 Sem prejuízo do disposto no Edital e, em especial, a Cláusula 10 (página 26), o FII RP e a Coordenadora da OUCPRJ reconhecem que toda e qualquer obrigação ou compromisso pecuniário do VEÍCULO nos termos do Edital e dos contratos relacionados ao Leilão estará limitada ao valor do patrimônio do VEÍCULO, não implicando na inadimplência deste em relação a tais obrigações, hipótese em que não caberá ao FII RP ou à Coordenadora da OUCPRJ qualquer direito, vantagem e/ou indenização, a que título for.
- 2.8 A Coordenadora da OUCPRJ e o FII RP renunciam desde já ao direito de exigir, judicial e/ou extrajudicialmente, o cumprimento de quaisquer obrigações ou compromissos pecuniários assumidos pelo VEÍCULO no Edital e neste

Contrato, na hipótese de o patrimônio do VEÍCULO ser inferior a tais obrigações e/ou compromissos pecuniários.

- 2.9 O patrimônio do VEÍCULO mencionado no item 2.7 acima (página 71) e subitens é aqui definido como sendo o somatório do valor dos ativos representativos de seu patrimônio.

3. Características da integralização dos Imóveis no FII RP

- 3.1 A INTERVENIENTE deverá integralizar no FII RP, anualmente, livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, penhoras, hipotecas de qualquer natureza, passivos ambientais, impostos e taxas em atraso, ao longo de 3 (três) anos a contar da data de realização do Leilão, IMÓVEIS cuja Quantidade Estimada de CEPAC, no momento da integralização corresponda a, pelo menos, 60% (sessenta por cento) da Quantidade Total de CEPAC, ou seja, 3.862.034 (três milhões, oitocentos e sessenta e dois mil, e trinta e quatro) CEPAC.
- 3.2 Considerando o prazo máximo de 3 (três) anos para integralização dos IMÓVEIS, conforme estipulado acima, a INTERVENIENTE deverá, ainda, integralizá-los à razão de 1/3 (um terço) ao ano, ou seja, integralizar ao final de 12 (doze), 24 (vinte e quatro) e 36 (trinta e seis) meses contados da data de realização do Leilão, cumulativamente, IMÓVEIS cuja Quantidade Estimada de CEPAC corresponda a, respectivamente, 20% (vinte por cento), 40% (quarenta por cento) e 60% (sessenta por cento) da Quantidade Total de CEPAC.
- 3.3 Tendo em vista o disposto nos itens acima, o VEÍCULO, ao exercer a Opção de Compra estabelecida neste instrumento, observará os prazos acima previstos para a compra dos IMÓVEIS, que se dará ao passo em que os mesmos passem a integrar o patrimônio do FII RP.

4. Declarações e Garantias

- 4.1 As Partes declaram, certificam e garantem umas às outras, que:

(viii) estão familiarizadas com instrumentos financeiros com características semelhantes às da Opção de Compra;

(ix) seus administradores têm ciência dos termos da Opção de Compra, estão familiarizados com seus propósitos e objetivos, e aprovaram sua celebração;

(x) os propósitos e efeitos da Opção de Compra, assim como a maneira como pretende contabilizar tal operação são permitidos e adequados, e estão em consonância com as leis, costumes e práticas na jurisdição aplicável;

(xi) os signatários do presente Contrato estão investidos de poderes bastantes para representá-la validamente na emissão do presente Contrato, de modo que as obrigações aqui assumidas são plenamente válidas, eficazes e irrevogáveis para todos os fins e efeitos de direito; e

(xii) a assinatura deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui contidas não violam os termos de qualquer outra obrigação, contrato ou acordo do qual faça parte, e este Contrato constitui uma obrigação legal, válida e exequível, de acordo com os seus termos e condições.

4.2 O FII RP presta ao VEÍCULO as seguintes declarações:

(i) é fundo de investimento devidamente constituído e validamente existente de acordo com as leis brasileiras, possuindo plenos poderes e autoridade para celebrar este Contrato, assumir as obrigações que lhe cabem por força deste instrumento e cumprir e observar as disposições aqui contidas;

(ii) tomou todas as medidas necessárias para autorizar a celebração deste Contrato, bem como para cumprir as obrigações aqui previstas. A celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações aqui assumidas não violam (a) seu regulamento; ou (b) qualquer lei, regulamento ou decisão que vincule ou seja aplicável, a si, nem constituem ou constituirão inadimplemento nem importam ou importarão em vencimento antecipado de qualquer contrato, instrumento, acordo, empréstimo ou documento de que seja parte;

(iii) todas as autorizações e medidas de qualquer natureza que sejam necessárias ou obrigatórias à devida celebração e cumprimento deste Contrato, no que toca (a) à validade do presente Contrato; ou (b) à sua exequibilidade, foram obtidas ou tomadas, sendo em cada caso válidas e estando em pleno vigor e efeito;

(iv) não existem quaisquer (a) disposições ou cláusulas contidas em acordos, contratos ou avenças de que seja parte; (b) obrigações ou restrições à outorga da Opção de Compra, observadas as características da integralização dos IMÓVEIS no FII RP; e/ou (c) discussões judiciais ou outros impedimentos de qualquer natureza que vedem, restrinjam, reduzam ou limitem, de qualquer forma, a constituição e manutenção da presente Opção de Compra.

4.3 A CDURP e o FII RP prestam ao VEÍCULO as seguintes declarações:

(i) Comprometem-se a resguardar e eventualmente indenizar o VEÍCULO dos riscos da perda dos direitos ora adquiridos ou da propriedade dos IMÓVEIS quando de sua efetiva transmissão para o VEÍCULO, em virtude de passivos e/ou vícios ocultos relacionados aos IMÓVEIS e/ou de quaisquer dívidas ou irregularidades surgidas anteriormente à data de imissão na posse dos IMÓVEIS e só conhecidos após a imissão na posse e/ou no que se refere aos documentos apresentados pela CDURP, caso em que somente a CDURP responderá por vícios e/ou irregularidades perante o VEÍCULO, se comprometendo-se a indenizá-lo, bem como por sentença judicial que atribuir

estes direitos ou a propriedade dos IMÓVEIS a terceiros, respondendo os IMÓVEIS pela evicção de direitos, na forma da lei.

(ii) O eventual passivo ambiental será calculado e apurado antes da formal transferência de cada um dos IMÓVEIS ao FII RP e/ou ao VEÍCULO, conforme o caso. Constatado o passivo ambiental, poderá o VEÍCULO decidir pela não aquisição do bem, sem qualquer ônus, ou aceitá-lo mediante condições e/ou redução de preço a serem oportunamente negociados entre as Partes.

(iii) Comprometem-se adicionalmente a manter o VEÍCULO, seus sucessores e/ou cessionários, indenados de eventuais perdas, danos ou prejuízos sofridos pela falsidade ou imprecisão das declarações aqui prestadas, bem como, no que se refere à falsidade ou omissão contida em quaisquer declarações e garantias prestadas pela CDURP nos termos do presente Contrato.

4.4 O VEÍCULO, por sua vez, declara que tem ciência de que os IMÓVEIS objeto deste Contrato seguem os parâmetros de uso e ocupação do solo, específicos para a AEIU, compatíveis com o padrão de ocupação a ser implantado pela OUCPRJ, cuja regulamentação competente determinará o enquadramento das atividades nos usos do solo permitidos, bem como as restrições específicas para cada atividade, nos termos da Lei Complementar 101.

4.5 A CDURP ainda declara e garante que: (a) está investida de todos os poderes e autoridade necessários para celebrar, vincular-se contratualmente e cumprir com todos os direitos e obrigações ora pactuados; (b) obteve todos os atos formais regulamentares e demais medidas necessárias para autorizar a assinatura e cumprimento deste Contrato; (c) este Contrato constitui obrigação legal e válida e contra si, exequível de acordo com os seus termos; e (d) não tem conhecimento de que esteja violando qualquer disposição substancial de qualquer contrato de que seja parte ou a que ela esteja vinculada, e que não está inadimplente quanto a qualquer obrigação técnica ou financeira que possa resultar em efeito relevante adverso em sua capacidade de cumprir suas obrigações estabelecidas neste Contrato.

5. Alienação ou Oneração dos Imóveis

5.1 Fica expressamente vedado ao FII RP e a CDURP, sem a prévia e expressa autorização do VEÍCULO, (a) constituir quaisquer direitos reais de garantia ou de fruição sobre parte ou a totalidade dos IMÓVEIS de que for ou vier a ser proprietário ou direitos deles decorrentes, tais como, mas sem se limitar a hipoteca, alienação fiduciária ou usufruto; e (b) alienar ou prometer alienar, por qualquer modo, os IMÓVEIS, assim como outorgar a terceiros opção de compra, direito de preferência para aquisição ou outro direito de natureza similar que tenha por objeto parte ou a totalidade dos IMÓVEIS ou quaisquer direitos deles decorrentes.

5.2 Na hipótese em que, independentemente da vontade do FII RP ou da INTERVENIENTE, os IMÓVEIS venham a ser penhorados por determinação judicial decorrente de ação ou omissão atribuível direta e exclusivamente à

INTERVENIENTE, cumprirá à INTERVENIENTE providenciar, no prazo de até 15 (quinze) dias úteis contados da data da efetivação da penhora, a substituição de seu objeto, liberando, assim, os IMÓVEIS penhorados (“Imóveis Penhorados”).

5.2.1 A omissão da INTERVENIENTE quanto às providências necessárias à substituição e liberação da penhora no prazo previsto no item 5.2 (página 74) sujeitará a INTERVENIENTE ao pagamento ao VEÍCULO de eventuais perdas e danos diretos a que der causa.

5.2.2 Sem prejuízo do disposto neste item 5.2 (página 74), caso a INTERVENIENTE não substitua ou promova a liberação dos IMÓVEIS, bem como não quite a dívida que dela venha a ser exigida, o VEÍCULO terá a faculdade de remir a obrigação devida pela INTERVENIENTE, liberando, assim, os IMÓVEIS e adquirindo-os do FII RP mediante, se for o caso, o pagamento à INTERVENIENTE da diferença entre o Preço de Exercício da Opção e o montante pago pelo VEÍCULO para remir a dívida aqui referida.

5.3 Qualquer venda, transferência, cessão gratuita ou onerosa ou outra forma de alienação dos IMÓVEIS ou direitos deles decorrentes em violação aos termos e disposições deste Contrato será nula de pleno direito, não produzindo quaisquer efeitos perante as Partes e/ou o FII RP.

5.4 Na hipótese de que parte ou totalidade dos IMÓVEIS seja detida por uma ou mais sociedades de propósito específico, nos termos do item 1.1.1 acima (página 67), aplicam-se às cotas ou ações de tais sociedades as mesmas vedações, regras e dispositivos previstos nesta Cláusula 5.

6 Cessão dos Direitos Aquisitivos

6.1 O VEÍCULO poderá ceder os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato a quaisquer terceiros e a qualquer título, desde que previamente autorizado pelo FII RP por escrito.

7 Posse dos IMÓVEIS

7.1 O VEÍCULO será imitado na posse de cada um dos IMÓVEIS simultaneamente à celebração da respectiva escritura pública de venda e compra ou contrato de compra e venda ações e/ou cotas, conforme o caso.

8 Tributos e Despesas do IMÓVEL

8.1 Todos os tributos e despesas de manutenção relativas aos IMÓVEIS, cujo fato gerador venha ocorrer até o dia imediatamente anterior à data da integralização pela CDURP no FII RP, serão de inteira e exclusiva responsabilidade da CDURP. Da mesma forma, todos os tributos e despesas de manutenção relativas aos IMÓVEIS, cujo fato gerador venha ocorrer até o dia imediatamente anterior a quaisquer das Datas de

Exercício da Opção serão de responsabilidade do FII RP. Por outro lado, todos os tributos e despesas relativas aos IMÓVEIS, cujo fato gerador venha ocorrer a partir de quaisquer das Datas de Exercício da Opção, serão de exclusiva responsabilidade do VEÍCULO, mesmo que sejam lançados em nome do FII RP, seus antecessores ou de terceiros.

8.2 Na hipótese de haver a venda e transferência ao VEÍCULO de IMÓVEIS que consumam menos de 75% (setenta e cinco por cento) dos CEPAC adquiridos pelo VEÍCULO no LEILÃO durante o prazo de isenção de que trata o artigo 7º da Lei Municipal nº 5.128, de 16 de dezembro de 2009, as Partes comprometem-se a envidar seus melhores esforços para discutir e implementar nova estrutura de venda dos IMÓVEIS, como, por exemplo, a conferência pelo FII RP de IMÓVEIS a uma sociedade de propósito específico para a posterior venda das ações de tal sociedade ao VEÍCULO ou a celebração de parcerias ou negócios com terceiros com intuito de locação ou venda de empreendimentos imobiliários a serem desenvolvidos nos IMÓVEIS, de forma a restabelecer o equilíbrio econômico-financeiro existente quando da assinatura deste Contrato.

9 Escritura Pública de Venda e Compra e Contrato de Compra e Venda Ações e Cotas

9.1 Na hipótese de omissão ou descumprimento da obrigação atribuída ao FII RP nos termos do item 2.2.4 acima (página 68), o FII RP ficará automaticamente sujeito a ação de cumprimento de obrigação de fazer, nos termos do artigo 461 do Código de Processo Civil, sendo, conseqüentemente, assegurado ao VEÍCULO o direito de requerer a adjudicação compulsória dos IMÓVEIS.

9.2 Caso, durante o período de mora ou recusa injustificada do FII RP em outorgar qualquer uma das escrituras públicas ou celebrar quaisquer dos contratos de compra e venda de ações e cotas, sobrevier-lhe qualquer passivo que ameace sua situação de solvência ou a titularidade e disponibilidade sobre um dos IMÓVEIS, poderá o VEÍCULO optar pela rescisão parcial do negócio, exigindo a devolução de eventual valor pago a título de sinal ou parcela do Preço de Exercício de Opção, devidamente corrigido.

10 Despesas

10.1 Todas as despesas relativas à lavratura das escrituras públicas de venda e compra e/ou registro dos contratos de compra e venda de cotas e/ou ações e aos emolumentos dos Cartórios de Registro de Imóveis competentes serão de responsabilidade exclusiva do VEÍCULO.

11 Interveniência

11.1 A INTERVENIENTE, em razão de sua condição de titular das cotas do FII RP, e na qualidade de cotista, de subscritor de cotas do FII RP a serem integralizadas com os

IMÓVEIS, assina este Contrato para os fins e efeitos de (i) manifestar sua expressa ciência e concordância a respeito dos termos deste Contrato, concordando com todas as suas cláusulas e condições; e (ii) renunciar expressamente ao direito de questionar, direta ou indiretamente, judicial ou extrajudicialmente, a legalidade, validade e eficácia das disposições e obrigações constituídas por meio deste Contrato.

11.2 A INTERVENIENTE declara expressamente que, enquanto cotista do FII RP, exercerá todos os seus direitos de cotista para o fim de cumprir e fazer com que o FII RP cumpra suas obrigações decorrentes deste Contrato.

11.3 A INTERVENIENTE apresentará ao VEÍCULO, com até 15 (quinze) dias úteis de antecedência da data de integralização dos IMÓVEIS no FII RP, os documentos relacionados abaixo relativos aos IMÓVEIS, bem como o FII RP se compromete a apresentar todos os documentos e certidões necessárias e exigidas pelo VEÍCULO para a realização de diligência legal acautelatória, antes da outorga da inerente escritura definitiva de venda e compra ou celebração do contrato de compra e venda de ações e/ou cotas em relação a cada um dos IMÓVEIS (“Documentos”):

- (i) certidão atual de propriedade vintenária do imóvel com negativa de ônus e alienações;
- (ii) cópia autenticada do traslado, ou certidão do título aquisitivo do imóvel;
- (iii) certidão negativa de ônus ou comprovante de inexistência de débitos emitido por concessionárias de água, luz e gás;
- (iv) certidão negativa de tributos imobiliários emitida pela Prefeitura Municipal;
- (v) cópia de laudo de avaliação do imóvel;
- (vi) cópia das apólices de seguro contratados para o imóvel, se existentes; e
- (vii) certidão de zoneamento ou mapa fiscal.

11.4 Havendo o vencimento do prazo de validade de qualquer um dos Documentos, incluindo certidões (com exceção das certidões referentes às proprietárias anteriores), antes da celebração da respectiva escritura pública de venda e compra ou celebração do contrato de compra e venda ações e/ou cotas, o FII RP obriga-se a apresentar ao VEÍCULO o mesmo documento válido, com antecedência de 15 dias à data designada para celebração da respectiva escritura ou contrato, conforme o caso.

11.5 Exercida a Opção de Compra pelo VEÍCULO, na hipótese de que parte ou totalidade dos IMÓVEIS seja detida por uma ou mais sociedades de propósito específico, nos termos do item 1.1.1 acima (página 67), além dos Documentos exigidos para os respectivos IMÓVEIS, serão exigidas as respectivas certidões da(s) sociedade(s) de propósito específico em questão.

11.5.1 Em ocorrendo a compra de um ou mais imóveis pelo VEÍCULO por meio da aquisição de cotas ou ações de sociedade(s) de propósito específico, os trâmites da referida aquisição obedecerão aos requisitos legais necessários e padrões normalmente praticados pelo mercado, com realização de auditoria legal, celebração dos contratos de

compra e venda de cotas ou ações pertinentes, e execução dos documentos societários cabíveis.

11.6 Caso os Documentos atualizados nos termos acima demonstrem a existência de novo passivo ou contingência de qualquer natureza que possa comprometer os direitos sobre um IMÓVEL, ou qualquer alteração no status das contingências já identificadas que implique em efetivo risco para o negócio jurídico objeto deste Contrato, ficará facultado ao VEÍCULO alternativamente:

- a) rescindir parcialmente o presente Contrato em relação ao IMÓVEL afetado, sem qualquer ônus a nenhuma das partes, recebendo de volta do FII RP qualquer valor eventualmente pago em relação ao referido IMÓVEL; ou
- b) caso haja concordância do FII RP, o VEÍCULO poderá deduzir do Preço de Exercício de Opção do referido IMÓVEL o valor de dívidas e passivos identificados que impliquem em risco ao negócio, ou estabelecer expressamente e por escrito a quitação de tais riscos pelo FII RP antes do pagamento do Preço de Exercício de Opção do referido IMÓVEL.

12 Disposições Gerais

12.1 Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá em vigor até [●] de [●] de [●], data limite para o exercício da Opção de Compra, conforme estabelecido no item 2.1 (página 68).

12.1.1 Exercida pelo VEÍCULO a Opção de Compra estabelecida neste instrumento, aplicar-se-ão para a cada escritura de compra e venda de IMÓVEL, ação ou cota as regras e dispositivos legais relativos à apresentação de certidões de praxe, pagamento imposto de transferência e foro (se houver), custeio de taxas cartorárias, etc.

12.2 O descumprimento das obrigações assumidas pelo FII RP e pela CDURP no presente Contrato, no Edital e nos documentos a relacionados desobrigará o VEÍCULO do cumprimento de suas obrigações assumidas no presente Contrato, no LEILÃO e nos documentos dele decorrentes.

12.3 Todos os documentos e as comunicações, sempre feitos por escrito, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, a serem enviados por qualquer das Partes ou o INTERVENIENTE, deverão ser encaminhados para os seguintes endereços:

Para o FII RP:

[●]

Para o VEÍCULO

[●]

Para o INTERVENIENTE:

[●]

12.4 Os documentos e as comunicações, assim como os meios físicos que contenham documentos ou comunicações, serão considerados recebidos quando entregues, sob protocolo ou mediante “Aviso de Recebimento” expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, nos endereços acima, ou quando da confirmação do recebimento da transmissão via fac-símile (“*answer back*”). Para os fins desta Cláusula, será considerada válida a confirmação do recebimento via fac-símile ainda que emitida pela Parte que tenha transmitido a mensagem, desde que o comprovante tenha sido expedido a partir do equipamento utilizado na transmissão e que do mesmo constem informações suficientes à identificação do emissor e do destinatário da comunicação.

12.5 É vedado ao FII RP ceder ou transferir, total ou parcialmente, os seus direitos ou obrigações decorrentes deste Contrato, salvo mediante prévia e expressa autorização do VEÍCULO.

12.6 O presente Contrato não sofrerá qualquer restrição e continuará em pleno vigor e efeito, ainda que ocorra a substituição ou sucessão contratual ou legal do FII RP no Contrato de Opção por qualquer motivo, inclusive no caso de extinção do FII RP devido a processos de fusão, incorporação ou cisão.

12.7 A abstenção de exercício ou faculdade assegurada às Partes e ao INTERVENIENTE por lei ou neste Contrato, bem como tolerância com eventual atraso no cumprimento das obrigações de qualquer das Partes não implicarão em novação de qualquer dispositivo deste Contrato, nem impedirão que a respectiva Parte venha exercer seus direitos a qualquer momento.

12.8 Caso uma ou mais disposições deste Contrato ou parte de quaisquer disposições seja, por qualquer motivo, considerada inválida, ilegal ou ineficaz sob qualquer aspecto, em qualquer jurisdição, tal invalidade, ilegalidade ou ineficácia não afetará total ou parcialmente nenhuma outra disposição deste Contrato.

12.9 Todas as obrigações assumidas neste Contrato são irretroatáveis e irrevogáveis e se sujeitam a execução específica, sendo facultado à Parte prejudicada utilizar-se de qualquer ação ou procedimento judicial ou extrajudicial para ver respeitado este Contrato e cumpridas todas as obrigações aqui assumidas, exceto se de outra forma disposto neste Contrato e no Edital. Qualquer das Partes ou a INTERVENIENTE poderá demandar a Parte inadimplente para obter (i) execução específica das obrigações; e/ou (ii) indenização por perdas e danos.

12.10 Este Contrato não poderá ser modificado ou alterado, sem o consentimento expresso, dado por escrito, por todas as Partes e pela INTERVENIENTE, ou por seus respectivos sucessores. O fato de qualquer das Partes ou a INTERVENIENTE deixar de exercer qualquer direito ou poder ou deixar de utilizar qualquer recurso previsto neste instrumento ou deixar de insistir no cumprimento das obrigações assumidas por qualquer outra Parte no presente, ou ainda qualquer costume ou prática das Partes ou da

INTERVENIENTE que se desvie dos termos deste Contrato de Opção, não constituirá renúncia por tal Parte ao seu direito de exercer tal direito ou poder, ou de utilizar tal recurso, ou de exigir o cumprimento das obrigações. Os direitos e recursos das Partes e do interveniente anuente do presente são cumulativos e não excludentes dos demais direitos e recursos que possam também vir a ter, agora ou no futuro, seja por lei, equidade ou por outro modo. Qualquer ato contrário a este Contrato que seja praticado por qualquer das Partes será nulo, ineficaz e sem efeito jurídico.

12.11 Sem prejuízo de quaisquer multas ou penalidades expressamente previstas neste Contrato e exceto se de outra forma disposto neste Contrato e no Edital, os signatários reconhecem que o cumprimento de quaisquer das obrigações nele estabelecidos poderá vir a ser exigido mediante tutela judicial específica pela parte credora da obrigação, nos termos do disposto nos Artigos 461, 466-A, 466-B, 466-C, 632 e seguintes do Código de Processo Civil Brasileiro, respondendo a parte infratora pelas perdas e danos a que der causa.

12.12 Fica acordado desde já que qualquer uma das Partes poderá compensar, mediante simples notificação por escrito, o saldo devedor de qualquer valor devido por outra Parte com eventual valor por ela devido à outra Parte em decorrência deste Contrato ou de quaisquer outros instrumentos celebrados entre eles, em decorrência do Leilão.

12.13 As Partes elegem o foro da Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro como competente única e exclusivamente para analisar e julgar as questões oriundas deste Contrato e as questões que por força de lei não possam ser submetidas à arbitragem, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

12.14 Este instrumento é regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13 Solução de Conflitos

13.1 As Partes e a INTERVENIENTE envidarão esforços visando solucionar de forma amigável e por consenso os descentendimentos ou conflitos oriundos da interpretação e/ou implementação do disposto no presente Acordo. Caso não seja possível solucionar os eventuais conflitos de forma amigável, as Partes e a INTERVENIENTE concordam, desde já, que os conflitos oriundos deste instrumento deverão ser resolvidos por arbitragem, ficando cada um deles, para todos os fins e efeitos de direito, vinculada à presente cláusula compromissória.

13.2 No tocante à solução de conflitos, as Partes e a INTERVENIENTE obrigam-se a observar o seguinte:

- (i) Se as Partes não alcançarem uma solução amigável e consensual com relação aos descentendimentos, controvérsias, litígios, dúvidas ou conflitos de qualquer natureza relacionados direta ou indiretamente a este Acordo

(“Conflito”), qualquer das Partes poderá enviar à outra uma notificação (“Notificação de Conflito”) para realizar discussões amigáveis e de boa fé durante 10 (dez) dias úteis. Após o decurso de tal prazo, as Partes poderão requisitar a instauração de arbitragem.

(ii) A arbitragem deverá ser conduzida pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, que ficará responsável pela administração do procedimento arbitral (“Tribunal Arbitral”), em observância ao disposto na Lei nº 9.307, 23/09/1996 e do Regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil-Canadá, em vigor na data do pedido de instauração da arbitragem (“Regulamento”).

(iii) O Tribunal Arbitral será composto por 3 (três) árbitros, sendo um deles nomeado pela parte (ou partes) reclamante (ou reclamantes) o outro pela parte (ou partes) reclamada (ou reclamadas) e o terceiro árbitro, que atuará como presidente do Tribunal Arbitral, pelos árbitros nomeados pelas partes. A escolha do terceiro árbitro deverá ser feita em 15 (quinze) dias da nomeação do segundo árbitro. Caso uma das partes não nomeie um árbitro, caso os ocupantes de um mesmo pólo não cheguem ao consenso quanto à nomeação do árbitro ou no caso de os árbitros nomeados não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro, deverá ser observado pelas Partes e prevalecer o que for previsto no Regulamento para solucionar o impasse ou a omissão.

(iv) A sede da arbitragem será a Cidade de São Paulo, no Estado de São Paulo, e o idioma da arbitragem será o português; os árbitros poderão determinar motivadamente a prática de atos em outras localidades.

(v) Os árbitros deverão decidir com base na legislação brasileira aplicável, sem aplicação do princípio da equidade.

(vi) A sentença arbitral será considerada final e definitiva e obrigará as Partes, que renunciam expressamente a qualquer forma de recurso judicial contra a sentença arbitral, a qual será proferida dentro do prazo de 6 (seis) meses a partir da constituição do tribunal arbitral, que poderá prorrogar motivadamente tal prazo.

(vii) As Partes e a INTERVENIENTE poderão recorrer ao Poder Judiciário exclusivamente nos casos determinados neste item (vii), sem que tal conduta seja considerada como ato de renúncia à arbitragem como único meio de solução de controvérsias escolhido pelas Partes: (i) obter medidas cautelares ou antecipações de tutela previamente à constituição do Tribunal Arbitral; e (ii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral.

(viii) A responsabilidade pelo pagamento das custas da arbitragem será determinada em conformidade com o Regulamento.

13.3 As Partes e a INTERVENIENTE concordam que a arbitragem deverá ser mantida em confidencialidade e seus elementos (incluindo-se, sem limitação, as alegações das Partes, provas, laudos e outras manifestações de terceiros e quaisquer

outros documentos apresentados ou trocados no curso do procedimento arbitral) somente serão revelados ao Tribunal Arbitral, às Partes e a INTERVENIENTE, aos seus advogados e a qualquer pessoa necessária ao desenvolvimento da arbitragem, exceto se a divulgação for exigida para cumprimento das obrigações impostas por lei ou por qualquer autoridade reguladora.

14 **Interpretação.**

14.1 Os cabeçalhos e títulos deste Contrato são aqui inseridos apenas para fins de referência e não deverão limitar ou reger as cláusulas, itens ou parágrafos a que se referem. Os termos “incluem”, “incluindo” e termos semelhantes deverão ser interpretados como se estivessem acompanhados da frase “sem limitação”. Sempre que o contexto assim exigir, referências neste Contrato ao singular deverão incluir o plural e vice-versa e o gênero masculino deverá incluir o feminino e vice-versa.

14.2 Todos os termos e expressões utilizados neste instrumento em letra maiúscula, no singular ou no plural, e nele não definidos têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Edital.

14.3 Referências a disposições legais, bem como a quaisquer decretos, regulamentos ou outros atos normativos (“Legislação”) mencionadas no presente Contrato, especialmente as relacionadas à OUCPRJ, deverão ser interpretadas sempre à luz da Legislação vigente à época da celebração do presente Contrato.

EM VISTA DO EXPOSTO, as Partes e a INTERVENIENTE assinam o presente Contrato em 3 (três) vias, cada uma das quais será considerada um original, tendo o mesmo efeito de que se as assinaturas constantes em cada via tivessem sido apostas em um único instrumento, na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, [•] de [•] de 2011.

Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto
Por seu administrador Caixa Econômica Federal

VEÍCULO
Por [•]

Companhia de Desenvolvimento Urbano da Região do Porto do Rio - CDURP
Interveniente
Por [•]

Testemunhas:

1. _____ 2. _____
Nome: Nome:
CPF: CPF:

ANEXO VII **Relação de Documentos necessários a comprovação de existência e regularidade do Proponente ou consórcio proponente**

Documentos necessários a comprovação de existência e regularidade do Proponente ou do Consórcio Proponente, conforme o caso, bem como de seu administrador, no caso de Fundo de Investimento, ou seus representantes legais e/ou controladores.

- a. Para Pessoas Jurídicas de Direito Privado, deverão ser apresentados os seguintes documentos:
- (i) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus atuais administradores, e ata da reunião de conselho de administração que aprovou o investimento, caso esteja sujeito à aprovação, nos termos do estatuto ou contrato social;
 - (ii) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
 - (iii) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, relativo ao domicílio ou sede do Proponente;
 - (iv) Prova de regularidade para com as Fazendas Estadual e Municipal do domicílio ou sede do Proponente;
 - (v) Prova de regularidade com o Ministério da Fazenda – Secretaria da Receita Federal do Brasil, mediante apresentação dos seguintes documentos:
 - a. Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União; e
 - b. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros (antiga CND/INSS).
 - (vi) Certidão de Regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço FGTS - CRF, demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos em lei.

Obs.: Todos os referidos documentos deverão ter sido emitidos há menos de 60 (sessenta) dias da data do Leilão, quando não apresentarem prazo de validade impresso.

- b. Para Fundos de Investimento, deverão ser apresentados os seguintes documentos:
- (i) Ato de Constituição e Regulamento vigente do Fundo, devidamente registrados em cartório;
 - (ii) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ);
 - (iii) Autorização de constituição junto a CVM;
 - (iv) Demonstrativo da constituição do seu patrimônio ou Boletim de Subscrição e/ou Compromisso de Investimento, caso o capital do Fundo ainda não esteja totalmente integralizado;
 - (v) Declaração do administrador acerca da composição das cotas integralizadas e/ou subscritas; e
 - (vi) Relação dos Cotistas ou subscritores, caso o fundo não tenha iniciado suas atividades.

Anexo VIII **DOCUMENTOS NECESSÁRIOS PARA COMPROVAÇÃO DE EXPERIÊNCIA**

Para fins de comprovação de experiência, serão considerados os últimos 12 meses contados a partir de maio de 2011.

Tendo em vista que a comprovação pode ser demonstrada em diferentes tipos de atividades de cunho imobiliário, nos termos no inciso (i) da alínea B) do item 5.1.1 (página 17) do Edital, nem todos os documentos abaixo serão igualmente aplicáveis, de modo que deverão ser encaminhados aqueles que atestem especificamente a experiência do Proponente, que poderá ser efetuada em relação ao administrador, representante legal e/ou Controlador do Proponente ou, no caso de Fundos de investimento, em relação ao(s) seu(s) respectivos cotistas e/ou em relação ao gestor e/ou administrador.

Deste modo, serão elegíveis, para fins de comprovação de experiência, requerida nos incisos (i) e (ii) da alínea B) do item 5.1.1, (página 17), e conforme o caso, os documentos listados abaixo:

- (i) As demonstrações financeiras auditadas do último exercício disponível da empresa, de suas controladas ou de fundos de investimento por ela administrados;
- (ii) Contratos que atestem sua participação como assessor financeiro (estruturador) em operações de natureza imobiliária;
- (iii) Contratos que atestem ter participado de incorporações e/ou construção de empreendimentos;
- (iv) Contratos de financiamento a incorporadores, construtores e/ou adquirentes de empreendimentos imobiliários;
- (v) Boletins de subscrição de valores mobiliários (em operações de natureza imobiliária) assinados e integralizados que atestem a titularidade do investimento em seu nome;
- (vi) Prospectos e/ou Regulamentos registrados junto à Comissão de Valores Mobiliários no qual figure como administrador;
- (vii) Registros de Incorporação Imobiliária;
- (viii) Estatutos Sociais e/ou acordos de acionistas formalizados;
- (ix) Contratos de Compra e Venda de Imóveis ou Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóveis;
- (x) Atas de Assembleias Gerais de Acionistas;
- (xi) Contratos de Mútuo;
- (xii) Escrituras de debêntures (relacionadas a operações de natureza imobiliária) registradas na Junta Comercial, que tenham sido emitidas, adquiridas ou estruturadas, conforme o caso.

Os documentos listados acima poderão ser apresentados isolados ou conjuntamente, quando assim necessário à comprovação da experiência. Poderão, ainda, ser apresentados, desde que legalmente válidos, outros documentos com vistas à complementação da comprovação exigida, cuja

aceitação, para fins de cumprimento da Pré-Qualificação, fica a critério exclusivo Coordenador.

Anexo IX **METODOLOGIA DE CÁLCULO DO POC**

Cálculo do Prêmio da Opção de Compra de Terreno		Exemplo¹
Prêmio da Opção de	+ Saldo do Contrato de PPP	4.100.000.000
Compra(POC) = Saldo do	+ Custos do VENDEDOR (CV)	100.000.000
Contrato de PPP + Custos	- Saldo do Preço de Exercício da Opção (SPO)	500.000.000
do VENDEDOR (CV) - Saldo	= POC	3.700.000.000
do Preço de Exercício da		
Opção (SPO)		
Dinâmica de Disponibilização do POC		
	C	965.508
VD = (C / 965.508)*(POC +	S	-
S) - S	VD	3.700.000.000

1 - Os valores apresentados na coluna Exemplo são somente a título de exemplo e deverão ser calculado quando e sempre que necessário

RELAÇÃO DE IMÓVEIS OBJETO DA OPÇÃO DE COMPRA DE IMÓVEIS

ENDEREÇO	PROPRIEDADE	m ²	FAIXA EQUIVALÊNCIA	SUBSETOR (índices)	POTENCIAL CONSTRUTIVO (m ²)	Quantidade Estimada de Utilização de CEPAC
Praça Marechal Hermes, 63	UNIÃO	81.125	D2	D2	649.000	757.167
Praça Marechal Hermes, 63	UNIÃO	29.000	D3	D3	121.800	82.857
Praça Marechal Hermes, 63	UNIÃO	6.000	D4	D4	12.600	4.714
Av. Rodrigues Alves, 515/541	UNIÃO	23.809	B1	B4	190.472	245.828
Av. Francisco Bicalho, 146	MUNICÍPIO	15.882	M1	M2/M3	151.920	217.661
Av. Cidade de Lima - 340/350	MUNICÍPIO	2.680	C2	C2	21.440	25.013
Av. Pedro II, 68	UNIÃO	116.000	M1	M1/M2/M3	1.208.000	1.747.200
Av. Francisco Bicalho, 20	ESTADO	18.400	M1	M2/M3	168.000	239.360
Av. Francisco Bicalho, 47/49	DOCAS	32.240	D1	D1	322.400	515.034
R. Gel Luiz M. de Moraes	DOCAS	19.564	D2	D1	195.640	234.768
Av. Rodrigues Alves, 743/789	DOCAS	12.840	C1	C2	102.702	179.724
Av. Prof. Pereira Reis, 76	DOCAS	15.750	C2	C2	126.000	147.000
Av. Rodrigues Alves, 241	DOCAS	8.539	A1	A3	68.312	134.489
Av. Barão de Tefé - 75	UNIÃO	6.606	A1	A3	52.848	104.045
R. Equador, 613	UNIÃO	10.800	C2	C2	86.400	100.800
R. Equador, 196/388	DOCAS	10.573	C2	C2	84.584	98.681
Av. Francisco Bicalho, 250	ESTADO	6.000	M1	M2	60.000	86.400
Av. Venezuela, 232/264	DOCAS	5.350	A1	A3	42.800	84.263
Av. Venezuela, 194/220	DOCAS	5.350	A1	A3	42.800	84.263
R. Equador - 752	DOCAS	2.000	C1	C3	24.000	44.000
Av. Cidade de Lima, 266	UNIÃO	4.260	C2	C2	34.080	39.760
Av. Venezuela, 154/156	UNIÃO	2.000	A1	A3	16.000	31.500
Av. Venezuela, 231	UNIÃO	2.000	A1	A3	16.000	31.500
Av. Rodrigues Alves, 837/843	DOCAS	2.140	C1	C2	17.120	29.960
Av. Rodrigues Alves, 733	DOCAS	6.000	B1	B5	25.200	28.320

R. Equador - 650/680 Av. Rodrigues Alves 827/831	DOCAS	2.500	C2	C2	20.000	23.333
R. Equador;558 Av. Rodrigues Alves - 161	UNIAO	2.000	C2	C2	16.000	18.667
R. Equador - 76 Av. Rodrigues Alves 509	ESTADO	4.333	B2	B5	18.199	15.649
Av. Rodrigues Alves, 833-845	UNIAO	5.700	B1	B3	15.960	15.134
Av. Venezuela - 57 Av. Barão de Tefê 27	UNIAO	1.000	C1	C2	8.000	14.000
R. Silvino Montenegro, 20	ESTADO	750	A1	A3	6.000	11.813
	UNIAO	500	A1	A3	4.000	7.875
	DOCAS	3.800	B1	B2	7.980	6.166
Total		468.151			3.957.537	5.446.054

** As estimativas têm como base abril de 2011*

Anexo XI CRONOGRAMA DE DESEMBOLSO DAS CONTRAPRESTAÇÕES PÚBLICAS MENSAIS E ANUAIS

CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS

Contraprestação Pública Total																Contraprestação Pública	
Anos	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6	Etapa 7	Etapa 8	Etapa 9	Etapa 10	Etapa 11	Etapa 12	Etapa 13	Etapa 14	Etapa 15		
Ano 1	840.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	840.000.000
Ano 2	-	990.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	990.000.000
Ano 3	-	-	982.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	982.000.000
Ano 4	-	-	-	988.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	988.000.000
Ano 5	-	-	-	-	975.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	975.000.000
Ano 6	-	-	-	-	-	950.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	950.000.000
Ano 7	-	-	-	-	-	-	228.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	228.000.000
Ano 8	-	-	-	-	-	-	-	228.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	228.000.000
Ano 9	-	-	-	-	-	-	-	-	228.000.000	-	-	-	-	-	-	-	228.000.000
Ano 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000.000	-	-	-	-	-	-	200.000.000
Ano 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000.000	-	-	-	-	-	200.000.000
Ano 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000.000	-	-	-	-	200.000.000
Ano 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000.000	-	-	-	200.000.000
Ano 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000.000	-	-	200.000.000
Ano 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	200.000.000	-	200.000.000
TOTAL	840.000.000	990.000.000	982.000.000	988.000.000	975.000.000	950.000.000	228.000.000	228.000.000	228.000.000	200.000.000	7.609.000.000						

Contraprestação Pública Total																Contraprestação Pública	
Anos	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6	Etapa 7	Etapa 8	Etapa 9	Etapa 10	Etapa 11	Etapa 12	Etapa 13	Etapa 14	Etapa 15		
Ano 1	720.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	720.000.000
Ano 2	-	870.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	870.000.000
Ano 3	-	-	862.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	862.000.000
Ano 4	-	-	-	868.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	868.000.000
Ano 5	-	-	-	-	855.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	855.000.000
Ano 6	-	-	-	-	-	830.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	830.000.000
Ano 7	-	-	-	-	-	-	108.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	108.000.000
Ano 8	-	-	-	-	-	-	-	108.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	108.000.000
Ano 9	-	-	-	-	-	-	-	-	108.000.000	-	-	-	-	-	-	-	108.000.000
Ano 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.000.000	-	-	-	-	-	-	80.000.000
Ano 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.000.000	-	-	-	-	-	80.000.000
Ano 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.000.000	-	-	-	-	80.000.000
Ano 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.000.000	-	-	-	80.000.000
Ano 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.000.000	-	-	80.000.000
Ano 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	80.000.000	-	80.000.000
TOTAL	720.000.000	870.000.000	862.000.000	868.000.000	855.000.000	830.000.000	108.000.000	108.000.000	108.000.000	80.000.000	5.809.000.000						

Contraprestação Pública Total																Contraprestação Pública	
Anos	Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6	Etapa 7	Etapa 8	Etapa 9	Etapa 10	Etapa 11	Etapa 12	Etapa 13	Etapa 14	Etapa 15		
Ano 1	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 2	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 3	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 4	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 5	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 6	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 7	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 8	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 9	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	-	120.000.000
Ano 12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	-	120.000.000
Ano 13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	-	120.000.000
Ano 14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	-	120.000.000
Ano 15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	120.000.000	-	120.000.000
TOTAL	120.000.000	1.800.000.000															

TERMO DE CAUÇÃO DE DEPÓSITO

Pelo presente termo, (nome do caucionante) inscrita no CNPJ sob o nº [•], [qualificação] (“Caucionante”), neste ato representada por [qualificação], dá em Caução, em favor do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REGIÃO DO PORTO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM 472/2008, com regulamento devidamente registrado no 2º Registro de Títulos e Documentos de Brasília sob o nº 995987, inscrito no CNPJ sob o nº 12.927.767/0001-40, doravante simplesmente referido como “Ofertante”, a importância de R\$ (), que se encontra depositada/aplicada em (tipo da aplicação) na conta nº , agência nº da [instituição financeira], em garantia do cumprimento da obrigação de Aporte exigida, nos termos da alínea (A) do item 5.1.1 (página 17) OU alínea (A) do item 5.1.2. (página 18)] do Edital.

Por força do presente Termo, fica a [instituição financeira] autorizada a bloquear, na conta/aplicação acima, a importância objeto da Caução, devendo o bloqueio permanecer até a data de definição do resultado do Leilão de CEPAC, quando a importância poderá ser desbloqueada, caso o Cautonante não seja declarado vencedor do Leilão, ou, transferida, na forma prevista na alínea (iii) do item 7.2 (página 23) do Edital, caso o Cautonante seja declarado vencedor do Leilão, conforme instruído, mediante ofício expedido pelo Ofertante ou pelo Coordenador, o que deverá ser acatado de imediato pela [instituição financeira].

O Cautonante declara, para todos os fins de direito que teve prévio e pleno conhecimento das características da Oferta e dos CEPAC, constantes do Edital, do Suplemento e do Prospecto da Oferta, estando ciente e de acordo com todos os seus termos.

O Cautonante declara ter ciência e reconhece que este instrumento deve ser lido e interpretado em conjunto com o Edital e seus anexos, uma vez que todos os termos e expressões utilizados neste instrumento iniciados em letra maiúscula, no singular ou no

plural, e aqui não definidos, têm o mesmo significado que lhes é atribuído no Glossário (página 3) do Edital.

Para todos os fins de direito, o presente termo de caução íntegra e complementa o Edital.

_____, __ de ____ de
Local/data ,

Assinatura do caucionante

Assinatura, sob carimbo, do funcionário da [•]

Testemunhas

Nome:

CPF.:

Nome:

CPF.:

Anexo XIII BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COTAS CLASSE B

BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS CLASSE B DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO

Código ISIN do ativo	Emissor
BRRPORCTF005 - A BRRPORCTF013 - B	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO CNPJ: 12.927.767/0001-40

Número do Boletim	Número da Operação	Data da Subscrição

Administradora	CNPJ/MF
CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	00.360.305/0001-04

Endereço	Cidade	UF
Avenida Paulista, nº 2.300 - 11º andar	São Paulo	SP

CARACTERÍSTICAS DA EMISSÃO
<i>DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE 100.000 (CEM MIL) DE COTAS CLASSE B DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO (“FUNDO”), NO VALOR GLOBAL DE R\$100.000,00 (CEM MIL REAIS), E VALOR UNITÁRIO DE R\$1,00 (UM REAL), AS QUAIS SERÃO OBJETO DE OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO COM ESFORÇOS RESTRITOS, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 476. A INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS CLASSE B PODERÁ SER SOMENTE EM MOEDA CORRENTE NACIONAL, CONFORME O PREVISTO NO REGULAMENTO DO FUNDO, NO PRAZO DE NO MÁXIMO DE 5 (CINCO) DIAS ÚTEIS, CONTADOS DA DATA DE ASSINATURA DO PRESENTE INSTRUMENTO.</i>

Nome do Subscritor / Investidor	CNPJ / CPF

Documento de Identificação	Órgão Emissor	Endereço	UF

Cidade	CEP	Qualificação para fins tributários

Telefone	E-mail

Nome do Procurador/Representante Legal	CPF	Documento de Identificação	Órgão Emissor

Preço de subscrição por cota	Quantidade de cotas Subscritas	TOTAL
R\$ 1,00	100.000 (cem mil)	R\$100.000,00 (cem mil reais)

Coordenador

Caixa Econômica Federal

DECLARO PARA TODOS OS FINS QUE RECEBI CÓPIA DO REGULAMENTO E QUE ESTOU DE ACORDO COM AS CONDIÇÕES EXPRESSAS NO PRESENTE BOLETIM, ALÉM DE TER TOMADO CONHECIMENTO (I) DAS DISPOSIÇÕES CONTIDAS NO REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE AQUELAS REFERENTES À POLÍTICA DE INVESTIMENTO, (II) DOS RISCOS INERENTES AO INVESTIMENTO NO FUNDO, BEM COMO DE TODAS AS CARACTERÍSTICAS, DIREITOS E DEVERES ADVINDOS DAS COTAS CLASSE B A SEREM SUBSCRITAS NOS TERMOS DESTE BOLETIM DE SUBSCRIÇÃO COM COMPROMISSO DE INTEGRALIZAÇÃO; (III) SOU INVESTIDOR QUALIFICADO NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO EM VIGOR E QUE INFORMAREI O ADMINISTRADOR DO FUNDO, NA HIPÓTESE DE PERDER ESSA CONDIÇÃO; (IV) ESTOU CIENTE, INCLUSIVE, (A) DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, (B) DOS RISCOS ENVOLVIDOS NO INVESTIMENTO NO FUNDO, ESTANDO ESTES DE ACORDO COM A MINHA SITUAÇÃO FINANCEIRA, O MEU PERFIL DE RISCO E A MINHA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, (C) DA POSSIBILIDADE DA OCORRÊNCIA DE VARIAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E DE PERDA TOTAL DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO, (D) DO VALOR DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO PRATICADA PELO FUNDO, BEM COMO DA COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA PREVISTAS NO REGULAMENTO DO FUNDO, (E) DA POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES DO FUNDO ADOTADA PELO ADMINISTRADOR, (F) DE QUE A EXISTÊNCIA DE RENTABILIDADE/PERFORMANCE DO FUNDO E/OU DE OUTROS FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO REPRESENTAM GARANTIA DE RESULTADOS FUTUROS, (G) DE QUE AS APLICAÇÕES REALIZADAS NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE QUALQUER EMPRESA PERTENCENTE AO SEU CONGLOMERADO FINANCEIRO, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC, (H) DE QUE O ADMINISTRADOR, EM HIPÓTESE ALGUMA, EXCETUADAS AS OCORRÊNCIAS RESULTANTES DE COMPROVADO DOLOU OU MÁ FÉ DE SUA PARTE, SERÁ RESPONSÁVEL POR QUALQUER DEPRECIÇÃO DOS ATIVOS DO FUNDO, OU POR EVENTUAIS PREJUÍZOS EM CASO DE LIQUIDAÇÃO DO FUNDO E/OU RESGATE DE COTAS, (I) DE QUE OS RECURSOS QUE SERÃO UTILIZADOS NA INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS DO FUNDO NÃO SERÃO ORIUNDOS DE QUAISQUER PRÁTICAS QUE POSSAM SER CONSIDERADAS COMO CRIMES PREVISTOS NA LEGISLAÇÃO RELATIVA À POLÍTICA DE PREVENÇÃO E COMBATE À LAVAGEM DE DINHEIRO E (J) DE QUE AS COTAS ORA SUBSCRITAS NÃO SERÃO LISTADAS OU REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO PÚBLICA EM QUALQUER MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO OU BOLSA DE VALORES E QUALQUER NEGOCIAÇÃO PÚBLICA REQUERERÁ QUE UM PRAZO DE 90 (NOVENTA) DIAS TENHA

DECORRIDO A CONTAR DA PRESENTE DATA, BEM COMO QUE A LISTAGEM OU REGISTRO PARA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS TENHA SIDO AUTORIZADO E EFETUADO, NOS TERMOS DO REGULAMENTO. ADICIONALMENTE, RESPONSABILIZO-ME PELA VERACIDADE DAS DECLARAÇÕES AQUI PRESTADAS, BEM COMO POR RESSARCIR O ADMINISTRADOR DE QUAISQUER PREJUÍZOS (INCLUINDO PERDAS E DANOS) DECORRENTES DE FALSIDADE, INEXATIDÃO OU IMPRECISÃO DAS MESMAS. ADICIONALMENTE DECLARO ESTAR CIENTE DE QUE A DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DO FUNDO SERÁ REALIZADA COM ESFORÇOS RESTRITOS, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, DE MODO QUE: (I) A OFERTA DAS COTAS DO FUNDO NÃO FOI REGISTRADA NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS – CVM; E (II) CONSEQUENTEMENTE, AS COTAS DO FUNDO ESTÃO SUJEITAS ÀS RESTRIÇÕES DE NEGOCIAÇÃO PREVISTAS EM REFERIDA INSTRUÇÃO. **ESTE FUNDO NÃO PERMITE O RESGATE DE COTAS.**

A futura integralização de Cotas Classe B do Fundo de Investimento Imobiliário da Região do Porto (o “**Fundo**”) se regerá de acordo com as cláusulas e condições a seguir indicadas.

Cláusula Primeira - Pelo presente Boletim de subscrição com compromisso de integralização (“Boletim”) e na melhor forma de direito, o Subscritor subscreve a Cota Classe B de emissão do Fundo totalizando o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas, sendo certo que o valor de cada quota é de R\$ 1,00 (um real).

Parágrafo Primeiro – O Subscritor compromete-se a integralizar no prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da presente data, as Cotas Classe B do Fundo ora subscritas em moeda corrente nacional, de acordo com o Regulamento do Fundo.

Cláusula Segunda – Na hipótese de descumprimento ou atraso no cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Boletim de Subscrição, o Subscritor (i) será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao Fundo em virtude de tal atraso e de suas consequências, inclusive quaisquer custos ou despesas, incluindo honorários advocatícios, além de ficar caracterizada a inadimplência do Subscritor, automática e independentemente de qualquer outra formalidade ou comunicação; e (ii) terá suspenso seus direitos políticos (tais como o direito a voto em Assembleias Gerais) e patrimoniais (tais como o direito de preferência para aquisição de Cotas, previsto no Regulamento) até que as suas obrigações tenham sido cumpridas ou até a data de liquidação do Fundo, o que ocorrer primeiro.

Parágrafo Primeiro – Caso o Fundo realize distribuição de rendimentos, amortização ou resgate de Cotas em período em que o Subscritor esteja inadimplente, os valores referentes à distribuição de rendimento, amortização ou ao resgate de Cotas devidos ao Subscritor serão utilizados para o pagamento de seus débitos perante o Fundo.

Cláusula Terceira – É vedado ao Subscritor onerar, ceder, transferir, quer a título oneroso ou gratuito, o presente Boletim de Subscrição com compromisso de

integralização, nos termos ora disciplinados, a qualquer terceiro, ainda que pertencente ao mesmo grupo econômico do Subscritor.

Cláusula Quarta – O presente instrumento vigorará a partir desta data até a integralização total da cotas subscritas.

Parágrafo Primeiro – Não obstante o disposto na Cláusula Quarta acima, caso após o cumprimento de todas as obrigações do Subscritor perante o Fundo, a Administradora identifique a existência de cotas subscritas e não integralizadas, esta deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas para deliberar acerca do cancelamento das referidas cotas.

Cláusula Quinta – Todas as obrigações aqui assumidas são irrevogáveis, irretratáveis e incondicionais, não comportando qualquer exceção ou escusa em seu cumprimento, valendo para todos os fins de direito como título executivo extrajudicial.

Cláusula Sexta – Este instrumento obriga o Subscritor e seus sucessores a qualquer título.

Cláusula Sétima – Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de São Paulo, como o único competente para dirimir questões oriundas deste Boletim de Subscrição e Compromisso de Integralização.

E, por assim estarem justas e contratadas firmam o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as 02 (duas) testemunhas igualmente signatárias.

São Paulo /SP, [•] de [•] de [•].

Subscritor ou representante legal

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Administradora do Fundo

Testemunhas:

Nome
CPF

Nome
CPF

Anexo XIV **ACORDO DE COTISTAS**

O presente acordo de cotistas (o “Acordo”) é celebrado em [•] de [•] de 2011, entre:

- (a) **COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A. – CDURP**, criada pela Lei Complementar Municipal nº 102, de 23 de novembro de 2009, regulamentada pelo Decreto Municipal nº 31.620, de 21 de dezembro de 2009, constituída sob a forma de sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Gago Coutinho, nº 52, 5º andar – Laranjeiras, representada por seu Diretor Presidente JORGE LUIZ DE SOUZA ARRAES, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da carteira de identidade nº 52.851-D, inscrito no CPF sob o nº 545.270.587-20 e por seu Diretor de Administração e Finanças JALISSON LAGE MACIEL, brasileiro, solteiro, economista, portador da carteira de identidade nº 2.113.901 da SSP/ES, inscrito no CPF sob o nº 938.384.096-04” (“Cotista Classe A”); e
- (b) [•] [sociedade [•], com sede na Cidade e Estado [•], na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, OU Fundo de Investimento [•], constituído sob a forma de condomínio fechado, devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários, nos termos da Instrução CVM [•], com regulamento devidamente registrado em cartório de títulos e documentos, neste ato representado por seu administrador [•], instituição financeira com sede na Cidade e Estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ/MF sob o nº [•], neste ato representado na forma de seu Estatuto Social (“Cotista Classe B”);

Cotista Classe A e Cotista Classe B, isolada e indistintamente, referidos ainda como “Cotista” e, em conjunto, como “Cotistas”;

e, como interveniente anuente,

- (c) **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo estatuto aprovado pelo Decreto n.º 6.473, de 5 de junho de 2008, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e a administrar carteiras de valores mobiliários, com sede em Brasília, Distrito Federal, por meio de sua Vice-Presidência de Gestão de Ativos de Terceiros, domiciliada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, n.º 2300, 11º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04 (“Administradora”), na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO**, constituído em 23 de novembro de 2010 sob a forma de condomínio fechado, de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada e a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), devidamente registrado no 2º Registro de Títulos e Documentos de Brasília sob o nº 995987, inscrito no CNPJ sob o nº 12.927.767/0001-40 e em processo de registro na CVM (“Fundo” e, em conjunto com os Cotistas e com a Administradora, as “Partes”).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) o Cotista Classe A integralizou, em 30/03/2011, 100.000.000 (cem milhões) de Cotas Classe A, mediante a conferência ao Fundo de 6.436.722 (seis milhões quatrocentos e trinta e seis mil setecentos e vinte e dois) CEPAC sendo o Cotista Classe A o legítimo proprietário destas cotas;
- (ii) o Cotista Classe B foi declarado vencedor do leilão público de CEPAC, na modalidade de lote único e indivisível, realizado pelo Fundo, em [●] e, em decorrência de tal fato subscreveu nesta data, com compromisso de integralização nas condições dispostas no respectivo boletim de subscrição, 100.000 (cem mil) Cotas Classe B, que, em conjunto com as Cotas Classe A, são representativas de 100% (cem por cento) do patrimônio do Fundo;
- (iii) o Fundo tem por objeto a viabilização da Operação Urbana Consorciada, criada pela Lei Complementar 101, a qual tem por finalidade promover a reestruturação urbana da AEIU, criada pela mesma lei, por meio da ampliação, articulação e requalificação dos espaços livres de uso público da região do Porto do Município do Rio de Janeiro, visando à melhoria da qualidade de vida de seus atuais e futuros moradores, e à sustentabilidade ambiental e sócio-econômica da região, através da aplicação de seu patrimônio, exclusivamente no âmbito da Operação Urbana Consorciada, inclusive de forma a gerar os recursos necessários ao pagamento das contraprestações devidas em função dos serviços e obras acima mencionados, a serem realizados por meio de parceira público-privada no âmbito da Operação Urbana Consorciada, objeto do Edital da Licitação para Concorrência Pública nº 001/2010 e seus anexos (“Licitação”), licitação esta promovida pelo Cotista Classe A, especialmente o Contrato de PPP;
- (iv) o Cotista Classe A foi criado pelo Poder Executivo municipal do Rio de Janeiro nos termos da Lei Complementar nº 102 do Município do Rio de Janeiro, de 23 de novembro de 2009 (“Lei Complementar 102”), e tem como finalidade específica: **(a)** promover, direta ou indiretamente, o desenvolvimento da AEIU; **(b)** coordenar, colaborar, viabilizar ou executar, no âmbito de competência do Município do Rio de Janeiro, a implementação de concessões ou outras formas de associação, parcerias, ações e regimes legais que contribuam ao desenvolvimento da AEIU, em conformidade com os estudos de viabilidade técnica, legal, ambiental e urbanística aprovados pelo Cotista Classe A e pelos demais órgãos e autoridades públicas competentes; **(c)** disponibilizar bens, equipamentos e utilidades para a Administração Pública, direta ou indireta, para concessionários e permissionários de serviço público, ou para outros entes privados, mediante cobrança de adequada contrapartida financeira; e **(d)** gerir os ativos patrimoniais a ela transferidos pelo Município ou por seus demais acionistas, ou que tenham sido adquiridos a qualquer título;
- (v) para a consecução de seus objetivos, o Cotista Classe A poderá integralizar adicionalmente cotas do Fundo com quaisquer dos bens imóveis e demais bens e direitos relacionados no artigo 3º, §4º da Lei Complementar 102, podendo instituir encargos e obrigações, inclusive intervenções objeto da Operação Urbana Consorciada, vinculadas aos referidos bens imóveis e demais bens e direitos;

- (vi) a política de investimento do Fundo consiste na realização de operações imobiliárias de forma a atender ao objeto proposto, através da aquisição e alienação pelo Fundo dos bens e direitos que compõem seu patrimônio no âmbito da Operação Urbana Consorciada, observados ainda os direitos e obrigações previstos na Licitação e no Contrato de PPP, nos termos da legislação aplicável e do Regulamento, sendo que os recursos do Fundo deverão ser empregados no pagamento de todas as despesas pertinentes à Operação Urbana Consorciada, inclusive intervenções constantes do programa básico de ocupação da AEIU, aquisição de terrenos, atendimento econômico e social da população diretamente afetada, pagamento de empréstimos ou de valores garantidos, despesas relacionadas à custódia dos ativos do Fundo, assessoria legal, assessoria técnica e taxa de administração; e
- (vii) o Cotista Classe B, titular da totalidade dos CEPAC emitidos no âmbito da Operação Urbana Consorciada do Rio de Janeiro, tem interesse em acompanhar a utilização dos recursos do CEPAC adquiridos em leilão, bem como em adquirir do Fundo os Imóveis objeto do Contrato de Opção de Compra de Imóveis, que venham a ser integralizados no Fundo pelo Cotista Classe A, observados os termos e condições especificados no Edital.

RESOLVEM AS PARTES, de comum acordo e na melhor forma de direito, celebrar o presente Acordo, para reger o relacionamento entre elas enquanto beneficiárias dos direitos patrimoniais e titulares do direito de voto das Cotas do Fundo, de forma a viabilizar a Operação Urbana Consorciada e os demais objetivos descritos acima, o qual se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1 DEFINIÇÕES E INTERPRETAÇÃO

1.1 Definições. Os termos iniciados em letra maiúscula e não definidos neste Acordo têm o significado a eles atribuídos no Edital ou no Regulamento do Fundo.

1.2 Interpretação.

1.2.1 Os cabeçalhos e títulos deste Acordo são aqui inseridos apenas para fins de referência e não deverão limitar ou reger as cláusulas, itens ou parágrafos a que se referem. Os termos “incluem”, “incluindo” e termos semelhantes deverão ser interpretados como se estivessem acompanhados da frase “sem limitação”. Sempre que o contexto assim exigir, referências neste Acordo ao singular deverão incluir o plural e vice-versa e o gênero masculino deverá incluir o feminino e vice-versa.

1.2.2 Referências a disposições legais, bem como a quaisquer decretos, regulamentos ou outros atos normativos (“Legislação”) mencionadas no presente Acordo, especialmente as relacionadas à Operação Urbana Consorciada, deverão ser interpretadas sempre à luz da Legislação vigente à época da celebração do presente Acordo.

1.2.3 A linguagem em todas as partes deste Acordo deverá, em todos os casos, ser interpretada de maneira simples, de acordo com seu sentido justo, e não estritamente a favor ou contra qualquer dos Cotistas ou do Fundo.

1.3 A eficácia e validade deste Acordo estará condicionada à integralização, pelo Cotista Classe B, das Cotas Classe B subscritas nesta data, nos termos do Boletim de Subscrição de Cotas Classe B.

2 COTAS VINCULADAS AO ACORDO

2.1 Cotas Vinculadas ao Acordo. Este Acordo vincula todas as Cotas Classe A e todas as Cotas Classe B de emissão do Fundo de titularidade dos Cotistas na data de assinatura deste Acordo, ou que venham a ser de titularidade dos mesmos futuramente (em razão de compra e venda, doação, sucessão, subscrição, bonificações, desdobramentos, grupamentos ou por qualquer outra forma), as quais ficam sujeitas a todas as estipulações constantes neste Acordo, sendo as Cotas a que se refere esse item doravante designadas, em conjunto, simplesmente “Cotas Vinculadas”.

2.2 Restrição à cessão e transferência de Cotas Vinculadas. Os Cotistas se comprometem a não ceder ou transferir, a qualquer título, suas respectivas Cotas Vinculadas a quaisquer terceiros, exceto se previamente autorizado por escrito pelo outro Cotista, sendo certo que qualquer cessão ou transferência de Cotas Vinculadas que não esteja em conformidade com o disposto neste item será considerada nula e ineficaz *ab initio*.

2.3 Os Cotistas reconhecem que qualquer voto proferido em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo em desacordo com os termos deste Acordo e/ou do Edital será desconsiderado pela Administradora.

3 INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS

3.1 Integralização mediante conferência dos Imóveis. O Cotista Classe A compromete-se a integralizar, no prazo previsto no Boletim de Subscrição com Compromisso de Integralização de Cotas Classe A, o número de Cotas Classe A do Fundo equivalente ao valor atribuído aos Imóveis integralizados no próprio capital social do Cotista Classe A, com base em laudo de avaliação elaborado quando da referida integralização, nos termos da Lei Complementar 102, mediante a conferência ao Fundo de todos os referidos Imóveis, sendo que, no ato da integralização, serão deduzidos do valor dos Imóveis o saldo das obrigações do Cotista Classe A em relação às Despesas da OUC, devendo o valor líquido de integralização refletir tais obrigações.

3.1.1 Nos termos do Edital, os Imóveis deverão ser conferidos ao Fundo livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dúvidas, dívidas, litígios, penhoras, hipotecas de quaisquer natureza, passivos ambientais, impostos e taxas em atraso, ressalvado o interesse do Cotista Classe B em adquirir Imóveis em situação diversa da prevista no Edital, a ser manifestado em Assembleia Geral de Cotistas.

3.2 Integralização em moeda corrente nacional. O Cotista Classe B compromete-se a integralizar em moeda corrente nacional, em até 5(cinco) dias úteis após a assinatura do presente Acordo, 100.000 (cem mil) Cotas Classe B do Fundo, totalizando R\$100.000,00 (cem mil reais).

3.3 Cancelamento de cotas subscritas – Após integral cumprimento das obrigações do Cotista Classe A contidas neste Acordo e no Edital, poderá ser realizada Assembleia Geral de Cotistas com o fim de cancelar eventuais Cotas Classe A subscritas e não integralizadas. Incidindo essa situação, o Cotista Classe B se compromete a deliberar favoravelmente na Assembleia Geral de Cotistas.

3.4 Desde que de comum acordo entre as Partes, poderão ser incluídos novos imóveis públicos na relação contida no Anexo X (página 88) ao Edital.

4 EMISSÃO DE NOVAS COTAS E APORTES ADICIONAIS

4.1 Emissão de novas Cotas. As Partes concordam que novas Cotas poderão ser emitidas pelo Fundo desde que observadas as seguintes regras:

- (i) Cotas Classe A: poderão ser emitidas pelo Fundo, cabendo ao Cotista Classe A o direito exclusivo de subscrevê-las a qualquer tempo e a seu exclusivo critério;
- (ii) Cotas Classe B: não poderão ser emitidas pelo Fundo, sendo de titularidade exclusiva do Cotista Classe B.

4.2 Fica desde já acordado que todas as Cotas que venham a ser emitidas pelo Fundo nos termos acima serão consideradas Cotas Vinculadas para fins deste Acordo.

4.3 Cada um dos Cotistas obriga-se, irrevogável e irretroatamente, a indenizar o outro Cotista por quaisquer danos e/ou prejuízos que este venha a sofrer em decorrência de eventual inadimplemento de suas obrigações nos termos deste Acordo e do Regulamento do Fundo, incluindo quaisquer custos ou despesas que o Cotista inocente venha a incorrer na defesa de seus interesses ou em decorrência de tal inadimplemento.

5 DIREITO DE VOTO E DIREITO DE VETO

5.1 Direito de Voto. Cada Cota Vinculada emitida pelo Fundo garante ao seu proprietário o direito a 1 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo (“Assembleia Geral”), nos termos do Regulamento.

5.2 Assembleia Geral. Cada um dos Cotistas se compromete a comparecer a todas as Assembleias Gerais de Cotistas e votar com boa-fé, de acordo com os termos deste Acordo e do Edital.

5.3 Direito de Veto. Adicionalmente ao previsto no Regulamento do Fundo, os Cotistas reconhecem e concordam que o Cotista Classe B terá o direito de vetar, em Assembleia Geral de Cotistas, a aprovação das seguintes matérias:

- A. Alteração do Regulamento do FUNDO;
- B. Destituição da Administradora, ou eleição de seu substituto nos casos de renúncia ou destituição;
- C. Deliberação sobre a fusão, incorporação e cisão do Fundo;
- D. Deliberação sobre cancelamento de cotas, dissolução ou liquidação do Fundo;
- E. Aumento das despesas e encargos do Fundo previstos no artigo 47 da Instrução CVM 472 e item 15.1 do Regulamento;
- F. Deliberação sobre a aceitação pelo Fundo de outros imóveis ou direitos reais sobre bens imóveis que não os listados no Anexo X (página 88) do Edital para a integralização de Cotas Classe A;
- G. Integralização de Cotas Classe A com Imóveis que possuam quaisquer tipos de ônus, dúvidas, dívidas, litígios, penhoras, hipotecas de quaisquer natureza, impostos e taxas em atraso;
- H. Empréstimo pelo Fundo de seus títulos e valores mobiliários, em operações cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, ou o uso destes para prestar garantias de operações próprias;
- I. Não constituição da Reserva de Caixa disposta no item 16.1.2 do Regulamento; e
- J. Deliberação sobre matéria que inviabilize a implementação, pela Administradora, dos termos dispostos nos Documentos da Oferta, em especial do Edital, e/ou deste Acordo.

5.3.1 Ressalvado o disposto no item 5.4 abaixo (página 103), a Administradora, desde já, se obriga a observar e a fazer cumprir o Direito de Veto do Cotista Classe B previsto acima, comprometendo-se a não registrar voto ou deliberação contrária ou que de qualquer forma possa cercear o Direito de Veto previsto acima, seja em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo ou em qualquer outra manifestação dos Cotistas em relação às matérias previstas no item 5.3 acima (página 101).

5.3.2 Em relação ao subitem “D” do item 5.3 acima (página 102), o referido veto se extingue a partir do 180º mês a contar da assinatura do presente instrumento.

5.4 Perda do Direito de Veto. Na hipótese de inadimplemento pelo Cotista Classe B, não sanado em até 30 dias do envio de notificação neste sentido enviada pelo Cotista Classe A e/ou pelo Fundo, conforme o caso, da obrigação de pagamento, nos termos deste Edital, o direito de veto previsto no item 5.3 acima (página 101) e subitens será suspenso pelo prazo em que perdurar tal inadimplemento, exceto na hipótese em que o Cotista Classe B esteja questionando, de boa fé, o cumprimento das obrigações mencionadas neste item, sendo certo que tal suspensão do direito de veto cessará automaticamente no momento do adimplemento da obrigação de pagamento por parte do Cotista Classe B.

6 OPÇÃO DE VENDA OU AMORTIZAÇÃO DE COTAS DO COTISTA CLASSE B

6.1 Opção de Venda. Ao final do período de 15 (quinze) anos a contar da data de assinatura do presente instrumento, o Cotista Classe B terá o direito de, (1) fazer com que o Cotista Classe A compre a totalidade das suas Cotas Classe B (“Opção de Venda de Cotas Classe B”), de acordo com os termos e condições estabelecidos no item 6.3 abaixo, ou (2) ter a totalidade de suas Cotas Classe B amortizadas, nos termos do item 6.2 e 6.2.1 abaixo (“Amortização de Cotas Classe B”).

6.2 Na hipótese do Fundo ter disponibilidade de caixa para a Amortização das Cotas Classe B, o Cotista Classe B deverá exercer o seu direito e solicitar a Amortização das Cotas Classe B à Administradora, mediante notificação por escrito com ao menos 180 (cento e oitenta) dias antes do término do prazo de 15 anos estabelecido no item 6.1 acima. Neste caso, a Administradora convocará, em até 30 (trinta) dias do recebimento da notificação acima, uma Assembleia Geral de Cotistas do Fundo para deliberar sobre a Amortização das Cotas Classe B, sendo que, uma vez aprovada a referida amortização, as Cotas Classe B deverão ser totalmente amortizadas e pagas ao Cotista Classe B em até 90 (noventa) dias do recebimento da notificação acima.

6.2.1 Para fins do disposto no item 6.2 acima, o Cotista Classe A, desde já, se obriga a comparecer e a votar na Assembleia Geral de Cotistas de forma a aprovar a Amortização das Cotas Classe B.

6.3 Na hipótese do Fundo não ter disponibilidade de caixa para a Amortização das Cotas Classe B, o Cotista Classe B poderá exercer a Opção de Venda de Cotas Classe B de acordo com os seguintes termos:

- (a) O Cotista Classe B deverá exercer sua Opção de Venda de Cotas Classe B por meio de notificação a ser enviada ao Cotista Classe A (“Notificação de Opção de Venda de Cotas”) ao menos 180 (cento e oitenta) dias antes do término do prazo de 15 anos estabelecido no item 6.1 acima;
- (b) Caso o Cotista Classe B exerça sua Opção de Venda de Cotas Classe B, o Cotista Classe A deverá adquirir as Cotas Classe B pelo (i) valor total de R\$ 1.000,00 (mil reais), corrigido de acordo com a variação do IPCA, a partir da data de integralização das Cotas Classe B até a respectiva data de fechamento da opção de venda, ou (ii) valor de mercado das referidas cotas, calculado com base em laudo de avaliação preparado por empresa

renomada e especializada (selecionada de comum acordo entre os Cotistas) em precificação de títulos e valores mobiliários, a ser elaborado com base nos preços praticados pelo mercado à época de exercício da Opção de Venda de Cotas Classe B, o que for maior, a ser pago em uma única parcela no 30º (trigésimo) dia seguinte ao recebimento pelo Cotista Classe A da Notificação de Opção de Venda de Cotas (sendo a data do vencimento designada “Data de Fechamento da Opção de Venda de Cotas”), em ambos os casos tendo como teto o limite de caixa existente no Fundo; e

- (c) Na Data de Fechamento da Opção de Venda de Cotas, as Partes deverão assinar e entregar todos os documentos necessários para efetuar a transferência ao Cotista Classe A das Cotas Classe B.

6.4 Opção de Venda de Cotas Classe B Mediante Fraude ou Má-fé. No caso da ocorrência de qualquer outro evento, ato ou fato que evidencie de maneira concreta ou que possa ser comprovado como fraude ou má-fé relacionados aos CEPAC, aos Imóveis ou ao Contrato de PPP no âmbito da Operação Urbana Consorciada praticado pelo Cotista Classe A, o Cotista Classe B terá o direito de vender ao Cotista Classe A a totalidade de suas Cotas Classe B. No prazo máximo de 30 (trinta) dias contados da data em que tomar conhecimento do evento, o Cotista Classe B poderá exercer esta Opção de Venda de Cotas Classe B, sem restrição. Os demais termos e condições para o exercício serão essencialmente iguais aos estabelecidos no item 6.3 acima (página 103).

7 PARTICIPAÇÃO NO CONSELHO CONSULTIVO DO COTISTA CLASSE B

7.1 O Cotista Classe B compromete-se a criar um Conselho Consultivo, caso não exista, e a indicar o Cotista Classe A como membro, para que este tenha acesso às informações sobre a destinação, pelo Cotista Classe B, dos CEPAC adquiridos em Leilão, durante a vigência deste Acordo.

8 CONFLITO DE INTERESSE

8.1 O Cotista Classe A, neste ato, declara que tem conhecimento de que a Administradora poderá agir como contra-parte do Fundo representando o interesse de terceiros em operações a serem realizadas entre o Fundo e, direta ou indiretamente, tais terceiros no âmbito da OUCPRJ, do presente Acordo e dos Documentos da Oferta, reconhecendo que (i) estas situações consistirão em situações de conflito de interesse ao longo da existência do Fundo; (ii) a Administradora poderá atuar em operações de compra e venda e de qualquer outra natureza representando, concomitantemente, interesses opostos, incluindo os interesses do Fundo, de um lado, e os interesses da respectiva contra-parte, de outro lado, podendo ; e (iii) as situações de conflito de interesse decorrentes dos termos deste Acordo, do Edital e dos Documentos da Oferta não poderão ser levantadas pelo Cotista Classe A como obstáculos ao cumprimento de obrigações e de direitos do Fundo ou do próprio Cotista Classe A previstos neste Acordo, no Edital e nos Documentos da Oferta.

8.2 Neste sentido e, para o cumprimento da regulamentação em vigor, para fins do artigo 34 da Instrução CVM 472, os Cotistas, desde já, obrigam-se a comparecer e a

votar em Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de forma a aprovar os atos a serem praticados pela Administradora, na qualidade de administradora do Fundo, nas situações de conflito de interesse mencionadas no item 8.1 acima (página 104).

8.3 Adicionalmente ao disposto acima, o Cotista Classe A obriga-se a não utilizar, levantar ou valer-se das circunstâncias decorrentes deste Acordo e dos Documentos da Oferta que envolvam conflito de interesse por parte da Administradora nos termos do item 8.1 acima (página 104) para atribuir a estas responsabilidades decorrentes de eventual negligência, imprudência, imperícia, má-fé ou quebra do dever fiduciário por parte da Administradora em relação ao Fundo ou ao próprio Cotista Classe A.

9 LEI APLICÁVEL E FORO

9.1 Lei aplicável. Este Acordo será regido e interpretado de acordo com as leis brasileiras.

9.2 Fica eleito o foro da Justiça Federal, Seção Judiciária do Estado do Rio de Janeiro, para dirimir quaisquer questões oriundas do presente Acordo.

10 PRAZO, PRORROGAÇÃO E RESOLUÇÃO

10.1 Prazo. Este Acordo é celebrado em caráter irrevogável e irretratável e permanecerá válido e em vigor a partir da data de sua assinatura, pelo prazo de 15 (quinze) anos, tendo sido livremente convencionado pelos Cotistas de acordo com o prazo de duração do Fundo, obrigando os Cotistas e o interveniente anuente, que o subscrevem por si e por seus sucessores e cessionários a qualquer título, e o Fundo.

10.2 Prorrogação. A renovação do presente Acordo dar-se-á automaticamente na medida em que o prazo de duração do Fundo for prorrogado, pelo mesmo período, de maneira que este permaneça válido e em vigor durante toda a duração do Fundo.

10.3 Resolução. Na hipótese (i) do Cotista Classe B, por qualquer motivo, deixar de ser proprietário de Cotas Classe B ou (ii) do Fundo ser liquidado antecipadamente, ficará automaticamente rescindido, de pleno direito, o presente Acordo, sem que seja necessária qualquer notificação judicial ou extrajudicial para este fim, e sem que seja devida qualquer compensação, a qualquer título, de parte a parte.

11 CONFIDENCIALIDADE

11.1 As Partes obrigam-se a manter o sigilo e a confidencialidade de todas as informações referentes, direta ou indiretamente, ao presente Acordo e às operações aqui tratadas, e não divulgarão a terceiros as informações a que tiverem acesso em decorrência deste Acordo pelo prazo de 2 (dois) anos contados da rescisão ou do término deste Acordo, salvo quando essa divulgação for imposta por lei, por autoridade fiscalizadora ou por ordem judicial (“Informações Confidenciais”).

11.2 Para os fins deste Acordo, são consideradas Informações Confidenciais todos os documentos, informações gerais, comerciais ou operacionais ou outros dados privativos das Partes, de seus clientes e de pessoas ou entidades com as quais mantenham

relacionamento, excetuadas apenas aquelas que (i) atualmente sejam ou que eventualmente venham a se tornar de conhecimento público, não por responsabilidade de qualquer um dos Cotistas e/ou da Administradora; ou (ii) estavam legalmente no poder de qualquer um dos Cotistas e/ou da Administradora antes do recebimento das Informações Confidenciais; ou (iii) sejam ou eventualmente venham a se tornar do conhecimento de qualquer um dos Cotistas e/ou da Administradora por uma fonte que não esteja proibida de revelar tal parcela das Informações Confidenciais por obrigação legal, contratual ou fiduciária; ou (iv) forem desenvolvidas independentemente por qualquer um dos Cotistas e/ou pela Administradora sem acesso às Informações Confidenciais.

11.3 Qualquer uma das Partes somente poderá revelar a terceiro Informações Confidenciais mediante prévia autorização escrita da outra Parte e da Administradora, exceto no caso de determinação de autoridade pública ou em decorrência de ordem judicial, hipóteses em que deverá proceder como segue:

- a. imediatamente dará notícia ao outro Cotista e à Administradora a respeito da ordem da autoridade pública ou do juiz, exceto se da intimação constar vedação nesse sentido; e
- b. prestará todas as informações e subsídios que possam ser necessários para que o outro Cotista e/ou à Administradora, conforme o caso, possa defender-se contra a divulgação de qualquer Informação Confidencial, a seu critério.

11.4 Além de constituir infração contratual, a violação do dever de confidencialidade, inclusive aquela cometida por seus funcionários, dirigentes e representantes a qualquer título, obriga a Parte infratora ao pagamento de indenização pelos prejuízos causados ao outro Cotista ou à Administradora, conforme o caso, sem prejuízo de continuar cumprindo, no que cabível, o dever de confidencialidade.

11.5 Adicionalmente à obrigação de confidencialidade objeto deste item, fica acordado entre as Partes que qualquer comunicação das Partes ao mercado, à imprensa ou ao público em geral, relativamente à operação objeto deste Acordo e do Edital, somente poderá ser levada a efeito se previamente autorizada por todas as Partes, exceto se a referida comunicação for requerida por lei

12 DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 Notificações. Todas as notificações, comunicações e avisos exigidos ou permitidos nos termos deste Acordo deverão ser efetuados por escrito e entregues a cada parte por correspondência ou correio eletrônico com aviso de recebimento, conforme segue:

Se para o Cotista Classe A:

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO

Rua Gago Coutinho, nº 52, 5º andar, Laranjeiras

22.221-070, Rio de Janeiro/RJ

Fax: (21) 2976-6666

E-mail: daf@cdurp.com.br

At. Sr. Jorge Luiz de Souza Arraes/Jalisson Lage Maciel

Se para o Cotista Classe B:

[•]

Se para a Administradora e/ou para o Fundo:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

Gerência Nacional de Fundos Especiais – GEFES

Avenida Paulista, 2.300, 11º Andar

01310-300 – São Paulo/SP

Fax: (11) 3555-6378

E-mail: gefes@caixa.gov.br

At. Sr. Dimitri Lopes Ojevan/ Vitor Hugo dos Santos Pinto

12.2 Qualquer das Partes deste Acordo poderá alterar seu endereço ao qual as notificações devam ser enviadas, através de notificação escrita aos demais. Notificações entregues conforme o item 12.1 acima (página 106) serão entendidas como tendo sido recebidas: (i) no momento da entrega, se entregue em mãos; (ii) no momento do recebimento, se postadas; e se por correio eletrônico (iii) na data constante da confirmação de recebimento de transmissão, se durante o horário comercial, ou (iv) no dia útil seguinte ao recebimento, se fora do horário comercial.

12.3 Anuência da Administradora do Fundo. A Administradora, neste ato, anui ao presente Acordo, obrigando-se a dar cumprimento integral aos seus termos e condições e a arquivá-lo e depositá-lo em sua sede, na qualidade de administrador do Fundo.

12.4 Renúncia e Alteração. Nenhuma renúncia, rescisão ou desconsideração deste Acordo, ou de qualquer dos termos e disposições aqui contidos, obrigará as Partes a menos que seja feita por escrito. Nenhuma renúncia por qualquer das Partes a qualquer termo ou disposição deste Acordo ou a qualquer descumprimento a este Acordo deverá afetar o direito de tal Parte de posteriormente exigir o cumprimento de tal termo ou disposição ou de exercer qualquer direito ou remédio na hipótese de qualquer outro descumprimento, seja ou não semelhante. Este Acordo não poderá ser modificado ou alterado exceto por instrumento escrito assinado por todas as Partes.

12.5 Título Executivo. Reconhecem as Partes que este Acordo constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos dos Artigos 461, 461-A, 621, 632 e 639 do Código de Processo Civil Brasileiro.

12.6 Compensação. Fica acordado desde já que um Cotista poderá compensar, mediante simples notificação por escrito, o saldo devedor de qualquer valor devido pelo outro Cotista com eventual valor por ele devido ao outro Cotista em decorrência deste Acordo ou de quaisquer outros instrumentos celebrados entre os Cotistas, no âmbito da Operação Urbana Consorciada.

12.7 Efeito Vinculativo. Os Cotistas declaram que, apesar do Custodiante não ser parte neste Acordo, contam com a cooperação integral deste para implementar as condições deste Acordo. Os Cotistas concordam ainda em envidar seus melhores esforços para causar o Custodiante a tomar quaisquer atos e conceder quaisquer aprovações necessárias a implementar o presente Acordo.

12.8 Independência das Disposições. Se qualquer disposição deste Acordo for considerada nula, anulável, inválida, inoperante, nenhuma outra disposição deste Acordo deverá ser afetada como consequência e, da mesma forma, as demais disposições deste Acordo deverão permanecer em total vigor e efeito como se tal disposição nula, anulável, inválida ou inoperante não tivesse sido aqui incluída. Se qualquer disposição deste Acordo, ou a aplicação de qualquer disposição aqui contida, com relação a qualquer pessoa ou entidade ou circunstância for inválida ou inexecutável, uma disposição adequada e equitativa deverá substituí-la de forma a fazer valer este Acordo, na máxima extensão possível para que seja válida e executável, e de acordo com a intenção e o objetivo de tal disposição inválida ou inexecutável.

E por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 4 (quatro) vias originais, de igual teor e forma par o mesmo efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO DA REGIÃO DO PORTO DO RIO DE JANEIRO S.A. – CDURP

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO DA REGIÃO DO PORTO

Testemunhas:

1. _____
Nome:
RG:

2. _____
Nome:
RG:

**APÊNDICE I – RESTRIÇÕES DOS SUBSETORES DA AEIU - LEI
COMPLEMENTAR 101**

Subsetor	GABARITO		Taxa de	
	metros- Pavimentos		Ocupação	CAB CAM
A1	15 – 4		70%	2,8 2,8
A2	11 – 3		70%	2,1 2,1
A3	90 – 30		70%	1,0 8,0
A4	9 – 2		70%	1,0 1,4
A5	11 – 3		70%	1,0 2,1
B1	11 – 3		70%	2,1 2,1
B2	11 – 3		70%	1,0 2,1
B3	18 – 6		70%	1,0 2,8
B4	90 – 30		70%	1,0 8,0
B5	60 – 20		50%	1,0 4,2
B6	11 – 3		70%	1,0 2,1
C1	11 – 3		70%	2,1 2,1
C2	120 – 40		50%	1,0 8,0
C3	150 – 50		50%	1,0 12,0
C4	60 – 20		50%	1,0 4,2
C5	11 – 3		70%	1,0 2,1
D1	150 – 50		50%	1,0 10,0
D2	120 – 40		50%	1,0 8,0
D3	60 – 20		50%	1,0 4,2
D4	11 – 3		70%	1,0 2,1
E1	90 – 30		100%	1,0 11,0
E2	120 – 40		50%	1,0 8,0
E3	15 – 5		70%	1,0 2,8
E4	11 – 3		70%	1,0 2,1
F1	7,5 – 2		70%	1,0 1,4
I1	11 – 3		70%	1,0 2,1
J1	11 – 3		70%	1,0 2,1
M1	150 – 50		50%	1,0 12,0
M2	150 – 50		50%	1,0 10,0
M3	120 – 40		50%	1,0 8,0