

Brasília, 15 DEZ 2015

Ao  
Conselho de Fundos Governamentais e Loterias

Ementa: Aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, com recursos do orçamento de 2015, lastreados em créditos imobiliários cedidos pela CAIXA ECONÔMICA FEDERAL.

Senhora Presidente,  
Senhores Vice-Presidentes,

1 Submetemos a este Conselho, com o voto favorável da Vice-Presidente signatária, proposta de aquisição, pelo FGTS, de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI, emitidos pela **RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO**, no montante previsto de **R\$ 539.023.396,50** (quinhentos e trinta e nove milhões, vinte e três mil, trezentos e noventa e seis reais e cinquenta centavos), referente à 123ª série da 1ª emissão, com recursos do orçamento de contratação do FGTS para 2015.

## 2 Contexto

2.1 Os CRI são títulos de créditos nominativos, lastreados em créditos imobiliários representados por cédulas de crédito imobiliário - CCI, de livre negociação e que constituem promessa de pagamento em dinheiro, sendo regidos pela Lei nº 9.514, de 20 NOV 97.

2.2 No âmbito do FGTS, a autorização para que o Agente Operador adquira CRI foi dada pelo Conselho Curador do FGTS por meio da Resolução nº 649, de 14 DEZ 10.

2.3 Em 2014, do orçamento da ordem de R\$ 1,75 bilhão destinados às aquisições de CRI, foram contratadas três operações com três Securitizadoras, tendo sido aplicados 97,56% dos recursos, conforme quadro a seguir:

Securitizadora	Cedente	CRI	Voto VIFUG/SUFUG	Data da Integralização	Valor de Aquisição
Brazilian Securities	HSBC	358ª	38, de 26/11/14	23/12/2014	R\$ 34.975.272,32
RB Capital	CAIXA	110ª	40, de 20/11/14	11/12/2014	R\$ 1.527.076.905,72
Gaia	Banco do Brasil	73ª	39, de 26/11/14	11/12/2014	R\$ 145.167.599,52
Orçamento aprovado para 2014					R\$ 1.750.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento					R\$ 1.750.000.000,00
Total integralizado do orçamento 2014					R\$ 1.707.219.777,56

2.4 Antes da Resolução nº 649/10, vigorava a Resolução nº 375/01, que possibilitou a realização de vinte operações de aquisição de CRI pelo FGTS, no valor aproximado de R\$ 130,6 milhões.

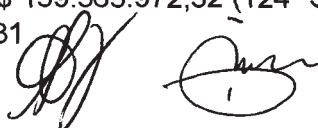
- 2.5 Em relação à RB CAPITAL, o FGTS tem hoje em carteira duas operações emitidas pela Securitizadora: (i) 75ª Série da 1ª Emissão, ativo 12I0031780, de 2012 e (ii) 110ª Série da 1ª Emissão, ativo 14I0139224, de 2014, ambas em situação adimplente.
- 2.6 A Resolução CCFGTS nº 760, de 21 NOV 2014, alterada pela Resolução CCFGTS nº 774, de 26 MAI 2015, conforme disposto na Circular CAIXA nº 684, de 07 AGO 2015, aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2015 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 600 milhões.
- 2.7 Para 2015, a RB CAPITAL apresentou apenas uma proposta de venda de CRI - cujo originador dos créditos é a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - lastreada em financiamentos de imóveis com valor de avaliação de até R\$ 200 mil (Faixa I), no valor total de R\$ 1.050.898.424,56.
- 2.8 Considerando que as propostas de operação apresentadas pelas securitizadoras habilitadas a operar com recursos do FGTS ultrapassaram o montante autorizado pelo Conselho Curador, a CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS, aplicou os critérios de distribuição de recursos divulgados por meio da Circular CAIXA nº 640, de 30 DEZ 2013.
- 2.9 Dessa maneira, a proposta de venda da 123ª Série da 1ª Emissão de CRI da RB CAPITAL foi selecionada, submetida à participação orçamentária e ajustada ao montante de R\$ 539.023.396,50, valor que representa 89,94% do orçamento disponível para 2015.
- 2.10 Após a seleção das propostas apresentadas, o orçamento de 2015 ficou distribuído da seguinte forma:

Securitizadora	Cedente	CRI		Orçamento 2015 Valores de Subscrição
		Série	Emissão	
Gaia	Banco do Brasil	83ª	1ª	R\$ 60.976.603,50
RB Capital	CAIXA	123ª	4ª	R\$ 539.023.396,50
Orçamento 2015 aprovado				R\$ 600.000.000,00
Valor das propostas ajustadas ao orçamento				R\$ 600.000.000,00

### 3 Proposta

- 3.1 As características da operação de aquisição das 123ª Série da 1ª Emissão de CRI foram apresentadas pela RB CAPITAL por meio do Termo de Securitização dos Créditos Imobiliários e Relatório Síntese:

- Valor Total da Emissão: R\$ 698.589.368,82 (123ª e 124ª Séries)
- Forma: Escritural
- Valor Total de CRI Seniores: R\$ 539.023.396,50 (123ª Série)
- Quantidade de CRI Seniores: 1.796
- Valor Nominal Unitário dos CRI Seniores: R\$ 300.124,38
- Prazo de emissão dos CRI Seniores: 7.291 dias
- Vencimento dos CRI Seniores: 10 de setembro de 2035
- Total de CRI Subordinados: R\$ 159.565.972,32 (124ª Série)
- Quantidade de CRI Subordinados: 531



- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador
- Agente Fiduciário: Pentágono S.A. DTVM
- Instituição Custodiante: Pentágono S.A. DTVM
- Cedente / Originador: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
- Coordenador Líder: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
- Servicer: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

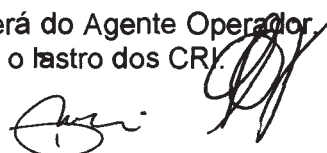
**3.2 Garantias da operação:**

- a) Instituição de Regime Fiduciário sobre os Créditos Imobiliários cedidos;
- b) Subordinação dos CRI Subordinados aos CRI Seniores;
- c) Alienação Fiduciária dos Imóveis sujeita à Averbação da Escritura de Cessão, conforme os termos e condições estabelecidos no Termo de Securitização;
- d) Manutenção dos Seguros, após a efetivação do Contrato de Seguro entre a Securitizadora e a Seguradora; e
- e) Estabelecimento do Fundo de Despesa.

**3.3** Os créditos imobiliários que irão lastrear a operação são compostos por 7.194 unidades habitacionais performadas.

**4 Justificativas**

- 4.1** Ao autorizar a emissão de CRI, o Conselho Curador do FGTS considerou a possibilidade de o FGTS contribuir para o desenvolvimento do mercado secundário de créditos imobiliários, para a geração de emprego e renda e para a entrada de novos participantes nas operações realizadas com recursos do Fundo, mantendo a rentabilidade média de suas operações.
- 4.2** Os CRI serão subscritos e integralizados à vista pelos investidores, por meio da CETIP e os Certificados serão registrados em nome da CAIXA, na condição de Agente Operador do FGTS.
- 4.3** Considerando que a emissão das séries de CRI ocorrerá antes da Data de Subscrição, a liquidação da operação será feita pelo PU do dia da integralização da operação na CETIP.
- 4.4** Os títulos adquiridos serão administrados pela área financeira da CAIXA e registrados em conta específica no balanço do FGTS.
- 4.5** O risco de crédito das operações de aquisição de CRI será do Agente Operador, que terá como garantia os créditos imobiliários que constituem o lastro dos CRI.





4.5.1 Com o objetivo de possibilitar maior segurança nas operações de aquisição, é exigida a instituição de regime fiduciário sobre os créditos imobiliários vinculados a cada Série de CRI, na forma definida pela Lei 9.514/97, suas alterações e aditamentos.

4.6 Análise de Risco da RB Capital:

4.6.1 Em 05 JUN 2015 a CERIS emitiu o PA CERIS/SP 0388/15 #CONFIDENCIAL 20, com a reavaliação de risco de crédito da RB CAPITAL, que manteve o *rating* "B" para a Securitizadora, com validade 24 MAI 2016.

4.6.2 No documento, a CERIS recomenda a observação dos seguintes itens, em especial:

*"4.3 Os CRI da 123ª Série da 1ª Emissão da RB Capital deverão ser objeto de análise de classificação de risco por agência de rating. O relatório completo, tão logo pronto, será disponibilizado ao Agente Fiduciário na mesma data de seu recebimento pela Emissora e deverá ser encaminhado ao Risco de Crédito para acompanhamento da Emissão."*

*"10.8.2 Entretanto, devido a 01 apontamento encontrado no SIJUR em nome da RB Capital, orientamos que para a contratação de operações seja efetuada consulta prévia ao Jurídico local quanto a eventuais impedimentos."*

4.7 Análise de Risco da Operação de Aquisição de CRI de emissão da RB Capital:

4.7.1 Em 06 NOV 2015 a CERIS emitiu o PA CERIS/SP 0953/15 # CONFIDENCIAL 20, que atribuiu *rating* "AA" para a operação, com validade para contratação 19 JAN 2016 e validade após a contratação 24 MAI 2016, o que implica na cobrança de taxa de risco de 0,2% a.a., além da rentabilidade de 6,0% a.a. que será paga ao FGTS.

4.7.2 O documento cita apontamento encontrado no SIJUR em nome da RB Capital e orienta consulta prévia ao Jurídico quanto a eventuais impedimentos para contratações de operações.

RB Capital SR: 02.773.542/0001-22

Apontamentos	Situação
CADIN	Consta 01 apontamento efetuado pela CVM em 15/02/2011.
SERASA	Nada consta.
CRF FGTS	Certidão de Regularidade do FGTS válida até 15/06/2015.
SRFB/PGFN	Certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União válida até 08/09/2015.
SIJUR	Consta 01 apontamento em situação "Ativo".
SISBACEN	Não possui endividamento bancário, conforme consulta às demonstrações financeiras padronizadas de 31/12/2014 e balancete até 03/2015.
TST	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas válida até 14/11/2015.
CEIS	Não constam registros.

4.8 Análise jurídica do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – CRI da 123ª e 124ª Séries da 1ª Emissão da RB Capital:

- 4.8.1 Em 2 OUT 2015 o Jurídico Regional de São Paulo emitiu a NJ JURIRSP 02105/2015 com a conclusão de que a minuta do TSC apresentada atende as exigências da Instrução Normativa CVM nº 414/2004, condicionado ao correto preenchimento do Anexo I, conforme segue:

*“2 A presente análise compreende os aspectos jurídicos do Termo de Securitização de Créditos Imobiliários – TSC em epígrafe, especificamente no que tange às exigências do Anexo III da Instrução Normativa CVM nº 414/2004, com as alterações introduzidas pelas Instruções CVM nº 443/06, 446/06 e 480/09, que preconiza que as seguintes informações são obrigatórias no termo de securitização:*

*2.1 Item 1 – Averbação do Termo de Securitização no serviço de registro de imóveis ou seu registro na instituição custodiante;*

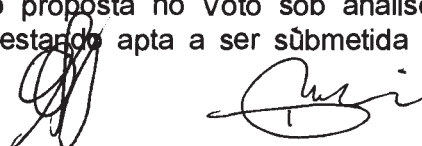
*2.2 Item 2 – Considerando que o Anexo I da minuta encaminhada não está completa, cabe à área consultante a verificação de seu correto preenchimento com todos os elementos exigidos pela Instrução CVM 414/2004, contendo todas características dos créditos imobiliários vinculados: identificação do devedor; valor nominal; imóvel a que esteja vinculado; indicação do Cartório de Registro de Imóveis em que esteja registrado; situação do registro; matrícula e número do assentamento do ato pelo qual o crédito foi cedido; se o imóvel objeto do crédito tem “habite-se” e se está sob regime de incorporação, nos moldes da Lei nº 4591/64.*

*2.2.1 O presente parecer condiciona-se ao correto preenchimento do Anexo I da minuta com estas descrições/informações necessárias e peremptórias.”*

- 4.9 A RB CAPITAL encontra-se em situação regular perante o FGTS, conforme consulta no CRF realizada em 1º DEZ 2015.
- 4.10 A subscrição, integralização e liquidação da aquisição dos CRI está prevista para ocorrer em 22 DEZ 2015 e será formalizada mediante a assinatura do Boletim de Subscrição pelo Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias.
- 4.11 Além do Agente Operador e da Securitizadora, a operação terá a participação da empresa Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, que atuará na condição de Agente Fiduciário e se encontra habilitada junto ao Agente Operador, com validade 01 DEZ 2016.
- 4.11.1 O Agente Fiduciário terá a responsabilidade de zelar pela proteção dos direitos e interesses do FGTS, na qualidade de titular dos CRI e exercer, na hipótese de insolvência da Emissora, a administração do Patrimônio Separado.

## 5 Análise Jurídica

- 5.1 Em 11 DEZ 2015 a GEAJU emitiu a NJ GEAJU 06908/2015, concluindo que a operação proposta no Voto sob análise está em conformidade com a legislação vigente, estando apta a ser submetida ao Conselho de Fundos Governamentais e Loterias.



5.2 Quanto ao apontamento em nome da RB Capital no SIJUR, consta no Parecer:

*"3 Existe um apontamento em nome da empresa no SIJUR. O JURIR/SP informou que se trata de ação revisional de contrato de mútuo habitacional, julgada improcedente em primeira instância (favorável à CAIXA e a RB Capital) e aguarda julgamento de recurso. Desta feita, a referida ação não constitui óbice para contratação com a RB Capital. (...)"*

## 6 Aderência à Estratégia

6.1 A presente proposta está alinhada com a missão da CAIXA, definida para o período 2012-2022, transcrita a seguir:

*"Atuar na promoção da cidadania e do desenvolvimento sustentável do país, como instituição financeira, agente de políticas públicas e parceira estratégica do estado brasileiro."*

6.2 A proposta alinha-se, também, ao objetivo de número '1' da VIFUG, de "maximizar resultados e rentabilidade nos negócios".

6.3 As aquisições de CRI com recursos do FGTS tem por finalidade, dentre outros, alcançar o objetivo de aplicação de 100% do orçamento anual do FGTS.

## 7 Previsão Orçamentária

7.1 A aquisição da proposta consumirá recursos do orçamento do FGTS de 2015, que foi aprovado pela Resolução CCFGTS nº 760, de 21 NOV 2014, alterada pela Resolução CCFGTS nº 774, de 26 MAI 2015, conforme disposto na Circular CAIXA nº 684, de 07 AGO 2015, que aprovou os Orçamentos Financeiro, Operacional e Econômico do FGTS para o exercício de 2015 e autorizou, dentre outros, a aquisição de CRI até o montante de R\$ 600 milhões.

## 8 Resumo da Proposta

8.1 O Voto VIFUG/SUFUG 031/2015 consiste em propor a aquisição da 123ª Série da 1ª Emissão de CRI emitidos pela RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, no valor de R\$ 539.023.396,50, nas seguintes condições:

- Valor Total da Emissão: R\$ 698.589.368,82
- Forma: Escritural
- Total de CRI Seniores: R\$ 539.023.396,50
- Quantidade de CRI Seniores: 1.796
- Valor nominal unitário dos CRI Seniores: R\$ 300.124,38
- Prazo de emissão dos CRI Seniores: 7.291 dias
- Vencimento dos CRI Seniores: 10 de setembro de 2035
- Total de CRI Subordinados: R\$ 159.565.972,32
- Quantidade de CRI Subordinados: 531
- Prazo de carência: Sem carência
- Forma de pagamento: Mensal
- Atualização monetária: Índice de remuneração dos depósitos do FGTS
- Juros: 6,38% a.a., incluída a taxa de risco de 0,2% a.a. devida ao Agente Operador



- |                            |                         |
|----------------------------|-------------------------|
| • Agente Fiduciário:       | Pentágono S.A. DTVM     |
| • Instituição Custodiante: | Pentágono S.A. DTVM     |
| • Cedente / Originador:    | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| • Coordenador Líder:       | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |
| • Servicer:                | CAIXA ECONÔMICA FEDERAL |


8.2 Uma vez aprovada a proposta pelo Conselho de Fundos Governamentais e Loterias, o Agente Operador, na pessoa do Vice-Presidente de Fundos de Governo e Loterias, fará a formalização da operação mediante assinatura do Termo de Subscrição de CRI.

8.3 Diante do exposto, e tendo em vista que a proposta guarda sintonia com as diretrizes definidas pelo Conselho Curador do FGTS, submetemos o assunto a este Conselho, com nosso posicionamento favorável.

**9 Integram este Voto os seguintes anexos:**

- a) PA CERIS/SP 0368/15 #CONFIDENCIAL 20, de 05 JUN 2015;
- b) PA CERIS/SP 0388/15 #CONFIDENCIAL 20, de 05 JUN 2015;
- c) PA CERIS/SP 0953/15 #CONFIDENCIAL 20, de 06 NOV 2015;
- d) Termo de Securitização;
- e) NJ JURIR/SP 02105/2015 #10, de 02 OUT 2015; e
- f) Boletim de Subscrição.
- g) NJ GEAJU 06908/2015, de 11 DEZ 2015.

  
Sávio Marcos Garbin  
Superintendente Nacional – Substituto Eventual  
FGTS

  
Deusdina dos Reis Pereira  
Vice-Presidente Interina  
VIFUG