CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB ENCOMENDA DA UNIDADE – BASE CRUZEIRO DO SUL

celebrado entre

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

e

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
atuando exclusivamente na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FCM

Datado de

31 de janeiro de 2011

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

ÍNDICE

Cláusula 1. Definições 7
Cláusula 2. Objeto 7
Cláusula 3. Prazo; Fiscalização e Coordenação da Construção da Unidade – Base Cruzeiro do Sul 8
Cláusula 4. Aluguéis; Reajustes e Revisões 11
Cláusula 5. Construção, Manutenção e Benfeitorias 15
Cláusula 6. Tributos ou Encargos 16
Cláusula 7. Obrigações das Partes 17
Cláusula 8. Exigências dos Poderes Públicos 20
Cláusula 9. Cessão, Sublocação e Empréstimo da Unidade 20
Cláusula 10. Desapropriação 22
Cláusula 11. Seguro 23
Cláusula 12. Multa 23
Cláusula 13. Eventos de Inadimplemento. 24
Cláusula 14. Término Antecipado e Rescisão 24
Cláusula 15. Indenização 25
Cláusula 16. Exercício dos Direitos 26
Cláusula 17. Disposições Gerais 26
ANEXO I DESCRIÇÃO DA ÁREA DA BASE CRUZEIRO DO SUL 30
ANEXO II CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO 32
ANEXO III ESPECIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO 33
ANEXO IV VALOR LOCATÍCIO (PARCELA A e PARCELA B) 34
ANEXO V CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO 35
ANEXO VI FORMA DE NOTIFICAÇÃO DE INADIMPLEMENTO 36

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos

CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB ENCOMENDA DA UNIDADE – BASE CRUZEIRO DO SUL

O presente Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade – Base Cruzeiro do Sul (o "Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul" ou o "Contrato") é celebrado em 31 de janeiro de 2011 entre:

(i) **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Chedid Jafet, 222, bloco B – 3° andar, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (C.N.P.J.) sob o n° 72.600.026/0001-81, neste ato representada por Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG n.° 20.827.906, expedida pela SSP-SP, inscrito no CPF/MF sob o n.° 128.488.198-98, e Anita Spichler, brasileira, solteira, economista, portadora da cédula de identidade RG n° 21.617.495-8, SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o n° 278.621.288-00, nos termos de seu contrato social (doravante designada "Rio Bravo"), atuando exclusivamente na qualidade de instituição administradora e proprietária fiduciária, nos termos da Lei n° 8.668, de 25 de junho de 1993, dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM, devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, registrado na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") sob o n° 106-6, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o n° 08.417.532/0001-30 (o "FII", sendo que toda e qualquer referência neste Contrato ao FII é feita ao FII administrado pela Rio Bravo ou pelo administrador que venha a substituir esta última nos termos do regulamento do FII ("Regulamento"); e

(ii) **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**, sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua General Canabarro, 500, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – CNPJ/MF sob o n° 34.274.233/0001-02, neste ato representada nos termos de seu Estatuto Social (a "BR", sendo que a BR e o FII são conjuntamente designadas "Partes" e, individualmente, "Parte").

CJD 7 CJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

CONSIDERANDO QUE:

1. O FII deseja desenvolver, construir e instalar edificações que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas sobre a área descrita no **Anexo I** deste Contrato (a "Área da Base Cruzeiro do Sul" e a "Unidade - Base Cruzeiro do Sul" ou a "Unidade"), para locação nos moldes encomendados pela BR, nos termos deste Contrato;

2. A Área da Base Cruzeiro do Sul foi transferida pela BR (atual titular da posse e futura proprietária da referida área) ao FII por meio e na forma do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso ("Contrato de Concessão de Uso"), celebrado em 31 de janeiro de 2011, nos termos definidos no **Anexo I** deste Contrato;

3. A BR, por meio de processo licitatório, realizado nos termos do Convite nº GCONT/GCSERV/GESMS/GPE - 800031005141, escolheu a construtora UTC Engenharia S.A., sociedade anônima, com sede estabelecida na Av. Alfredo Egidio de Souza Aranha, 384 – Chácara Santo Antônio – Santo Amaro/SP, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.023.661/0001-08, registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (CREA) sob o nº 177.806- 6ª Região (a "Construtora - Base Cruzeiro do Sul" ou a "Construtora") e com ela celebrou o Contrato de Construção SAP nº 4600109942; bem como poderá celebrar outros contratos necessários à construção da Unidade, os quais, uma vez celebrados, serão incorporados no **Anexo II** deste Contrato (tais contratos doravante conjuntamente denominados "Contratos da Construção - Base Cruzeiro do Sul" ou os "Contratos da Construção");

4. A BR cederá ao FII, em até 30 (trinta) dias contados desta data, seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos dos Contratos da Construção, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações, a ser celebrado entre a BR e o FII (o "Instrumento Particular de Cessão – Base Cruzeiro do Sul" ou o "Instrumento Particular de Cessão");

5. Por meio do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul, a ser celebrado em até 30 (trinta) dias contados desta data, entre a BR e o FII (o "Contrato de Gerenciamento da Construção - Base Cruzeiro do Sul" ou o "Contrato de Gerenciamento da Construção"), as Partes elegerão a BR para coordenar e fiscalizar as obras de engenharia, construção e instalação da Unidade sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Contratos da Construção, de forma a assegurar que a Unidade atenda às necessidades de uso e gozo da BR, na forma do disposto no referido contrato;

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

6. O FII procurará obter os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação da Unidade, segundo os Contratos da Construção, por meio de uma ou mais operações financeiras de securitização de recebíveis imobiliários, que poderão ter, substancialmente, as seguintes características (cada operação, individualmente a "Operação de Securitização" e, em conjunto, as "Operações de Securitização"):

(a) o FII tem por objetivo captar recursos necessários para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade para posterior locação à BR. As Quotistas do FII são a BR e a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Pavarini", e, em conjunto com a BR, as "Quotistas"). A BR e a Pavarini celebraram, nesta data, a 2ª Alteração ao Acordo de Quotistas do FII (o "Acordo de Quotistas");

(b) o FII locará a Unidade à BR nos termos deste Contrato; e

(c) o FII cederá os créditos imobiliários oriundos da Parcela B e de certos valores relativos à referida Parcela B do Valor Locatício, devidos pela BR ao FII nos termos deste Contrato (os "Créditos Imobiliários", melhor descritos e definidos na Cláusula 9.02 abaixo), à RB Capital Securitizadora S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 03.559.006/0001-91, estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, 255, 5º andar (a "Securitizadora"), nos termos do Contrato de Cessão e Transferência de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul e Outras Avenças, a ser celebrado nesta data entre a Securitizadora e o FII, com a interveniência anuência da BR (o "Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul" ou o "Contrato de Cessão de Créditos").

(c.1) Nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, a Securitizadora deve pagar o preço da cessão dos Créditos Imobiliários (o "Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários" ou o "Preço de Cessão") ao FII até 31 de janeiro de 2012 (o "Prazo do Pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários" ou o "Prazo do Pagamento do Preço de Cessão"), observadas as condições do referido instrumento. No entanto, a fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade, o FII tem interesse em receber parte do Preço de Cessão em prazo inferior ao Prazo do Pagamento do Preço de Cessão. Para tanto, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, antecipar parte do Preço de Cessão ao FII até o Prazo do Pagamento do Preço de Cessão (a "Antecipação do Preço de Cessão"), sendo que, nessa hipótese, dada a atipicidade do presente Contrato, a BR deverá antecipar,

GJD 1 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

total ou parcialmente, conforme o caso, a(s) primeira(s) parcelas da Parcela B do Valor Locatício (a "Antecipação da Parcela B"), de forma que referida (s) parcela (s) antecipada (s) sejam pagas, cada uma, no 252º (ducentésimo quinquagésimo segundo) dia útil, contados da data do pagamento da respectiva Antecipação do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII (a "Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B"), na forma do disposto neste Contrato;

(c.2) Adicionalmente, caso a Securitizadora pague a totalidade do valor remanescente do Preço de Cessão antes da primeira Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B, a Antecipação da Parcela B ficará sem efeito, de forma que os Valores Locatícios da Parcela B deverão ser integralmente pagos na forma do cronograma de pagamento dos Valores Locatícios previsto no **Anexo IV** ao presente Contrato; e

(d) a Securitizadora se tornará única e legítima titular dos Créditos Imobiliários e emitirá Cédula(s) de Crédito Imobiliário (a(s) "CCI") representativa(s) dos referidos recebíveis, conforme Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul (o(s) "Instrumento(s) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul" ou os "Instrumento(s) de Emissão de CCI") e/ou Certificado(s) de Recebíveis Imobiliários (o(s) "CRI – Base Cruzeiro do Sul" ou o(s) "CRI"), conforme respectivo(s) termo(s) de securitização (o(s) "Termo(s) de Securitização – Base Cruzeiro do Sul" ou o(s) "Termo(s) de Securitização"), os quais serão ofertados no mercado de capitais brasileiro.

7. A Unidade será desenvolvida, construída e instalada com os recursos obtidos na(s) Operação(ões) de Securitização, para locação à BR (o "Projeto Base Cruzeiro do Sul"), nos termos dos contratos descritos nos itens (a) a (j) abaixo ("Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul"): (a) o Contrato de Concessão de Uso, (b) o Regulamento, (c) o Acordo de Quotistas e seus aditivos, (d) este Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, (e) o Instrumento Particular de Cessão, (f) os Contratos de Construção, (g) o Contrato de Gerenciamento da Construção; (h) o Contrato de Cessão de Créditos – Base Cruzeiro do Sul, (i) o(s) Termo(s) de Securitização, se for o caso, e (j) o(s) Instrumento(s) de Emissão de CCI, se for o caso.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar este Contrato, nos seguintes termos e condições:

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Cláusula 1. Definições

Termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no corpo deste Contrato ou dos demais Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul.

Cláusula 2. Objeto

2.01 O FII, por meio deste Contrato, cede em locação à BR o uso e gozo da Unidade, conforme descrita na Especificação de Construção Nova Base de Cruzeiro do Sul - Basul II nº EC-BASUL II-A-100, cuja cópia encontra-se anexa a este Contrato como **Anexo III**, conforme a mesma possa vir a ser alterada nos termos dos Contratos da Construção (a "Especificação da Construção"), a ser desenvolvida de acordo com as necessidades e objetivos da BR, devidamente construída e instalada na Área da Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Contratos da Construção. A BR, nos termos deste Contrato, recebe a Unidade em locação, pelo prazo estipulado na Cláusula 3.01, mediante o pagamento do Valor Locatício definido na Cláusula 4 e **Anexo IV**.

2.02 Dada a atipicidade do presente Contrato, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, as Partes reconhecem que:

(a) a presente locação é acordada em caráter *intuitu personae*, tendo a Construtora sido originalmente contratada pela BR por meio do Contrato da Construção (a ser cedido ao FII, nos termos do Instrumento Particular de Cessão), em regime de "*locação sob encomenda*", sendo a Unidade construída de acordo com as especificações e visando ao atendimento das necessidades de uso da BR;

(b) o cálculo do Valor Locatício levou em conta as seguintes características: (i) os custos de construção da Unidade, nos moldes determinados pela BR; (ii) o nível de especificidade da construção da Unidade – Base Cruzeiro do Sul, que visa atender às necessidades peculiares da BR; (iii) o prazo de vigência deste Contrato; (iv) que os Créditos Imobiliários servirão de lastro à(s) Operação(ões) de Securitização e deverão ser suficientes para satisfazer as obrigações decorrentes das CCI e/ou do(s) CRI – Base Cruzeiro do Sul, conforme o caso; e (v) o custo estimado de captação dos CRI – Base Cruzeiro do Sul;

(c) a estrutura do Valor Locatício e os prazos de pagamento ora pactuados (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B) são essenciais para a celebração deste Contrato e para a realização dos investimentos dele decorrentes e foram

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

estabelecidos pelas Partes com o objetivo de (i) viabilizar a realização do Projeto Base Cruzeiro do Sul e os investimentos realizados pelo FII, e (ii) evitar qualquer descontinuidade no fluxo dos Créditos Imobiliários.

2.03 As obrigações da BR decorrentes deste Contrato são irrevogáveis e irretratáveis, devendo permanecer em pleno vigor até o seu integral cumprimento.

Cláusula 3. Prazo; Fiscalização e Coordenação da Construção da Unidade – Base Cruzeiro do Sul

3.01 Exceto se terminado antecipadamente ou rescindido conforme previsto na Cláusula 14, este Contrato permanecerá em vigor até 31 de janeiro de 2024, sendo o Valor Locatício devido a partir das datas previstas no **Anexo IV** deste Contrato, observado o disposto nas Cláusulas 3.04 e 3.04.1 deste Contrato, bem como no Considerando 6.(c.1) e demais disposições previstas no presente instrumento acerca da Antecipação da Parcela B.

3.02 A fiscalização e coordenação dos serviços relacionados à construção, instalação e outras atividades relacionadas à Unidade serão exercidas pela BR nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, sendo observado, ainda, o seguinte:

(a) a entrega da Unidade deverá ser feita conforme o disposto na Cláusula 11 do Contrato de Construção SAP nº 4600109942, exceto pelas condições previstas no presente instrumento;

(b) todas as atividades previstas nas Cláusulas 8 e 10 do Contrato da Construção SAP nº 4600109942, contarão, obrigatoriamente, com a presença da BR, para se assegurar que a Unidade preencha as necessidades desta, estando em conformidade com os Contratos da Construção; e

(c) a BR assinará em nome do FII os Boletins de Medição de Serviços e o Termo de Recebimento Definitivo, conforme tais termos estão definidos no Contrato da Construção SAP nº 4600109942, e outros documentos similares definidos nos demais Contratos da Construção. Fica a BR desde já autorizada pelo FII a representá-lo na prática das atividades descritas nesta Cláusula 3.02.

3.03 Exceto pelo disposto nos itens 3.03.1 e 3.04.1 deste Contrato, as Partes reconhecem que a Unidade deverá ser entregue à BR para locação após a adoção das providências a seguir:

GJD 7 GJD

Bravo Investimentos

(a) celebração, formalização e registro do Instrumento de Promessa de Compra e Venda descrito no **Anexo I** deste Instrumento, no Registro Geral de Imóveis competente; celebração e formalização do Contrato de Concessão de Uso entre a BR e o FII, de forma que a posse da Área da Base Cruzeiro do Sul seja transferida para o FII, e

(b) assinatura do Termo de Recebimento Definitivo, conforme definido no Contrato da Construção SAP nº 4600109942.

3.03.1 A BR, na qualidade de fiscalizadora e coordenadora dos serviços de construção da Unidade (na forma do Contrato de Gerenciamento da Construção), obriga-se a assegurar que a Unidade seja entregue ao FII para locação no dia 31 de janeiro de 2014 ("Data de Início da Locação"), com o consequente pagamento da primeira parcela do Valor Locatício em 15 de fevereiro de 2014, com a devida obtenção das autorizações e adoção das providências descritas na Cláusula 3.03, observado o disposto nas Cláusulas 3.04 e 3.04.1.

3.03.2 As Partes acordam que a Data de Início da Locação não sofrerá qualquer alteração, nem mesmo em hipótese de caso fortuito ou força maior, salvo por mútuo acordo entre as Partes, por meio da celebração de termo aditivo ao presente Contrato, bem como anuência da Securitizadora.

3.04 Na hipótese de a Unidade não ser entregue, por qualquer motivo (inclusive caso fortuito ou força maior) até a Data de Início da Locação, a BR deverá enviar notificação ao FII, em até 5 (cinco) Dias Úteis após a Data de Início da Locação comunicando:

(a) a rescisão deste Contrato nos termos da Cláusula 14.02, mediante o pagamento do Valor Indenizatório e do Prêmio descritos na Cláusula 15 abaixo; ou

(b) a assunção da administração da obra de construção e instalação da Unidade para continuidade dos serviços executados, arcando com a totalidade dos custos e despesas necessárias à construção, desenvolvimento e instalação da Unidade, inclusive aqueles de responsabilidade da Construtora e independentemente da execução de quaisquer garantias previstas nos Contratos da Construção e, se for o caso, com a substituição da Construtora ou qualquer outra contratada, nos termos dos Contratos da Construção e do Contrato de Gerenciamento da Construção, sem a interrupção do exercício da Concessão do Direito de Uso e do Contrato de Concessão de Uso, com a finalidade de entregar a Unidade ao FII para locação nos termos deste Contrato em até 360 (trezentos e sessenta) dias após a Data de Início da Locação, prorrogáveis por igual período, a critério da BR, sendo devido ao

GJD 7 GJD

Brava Investimentos

FII, durante este prazo (a partir da Data de Início da Locação), o pagamento de multa compensatória desde já prefixada em valor correspondente ao Valor Locatício (conforme definido na Cláusula 4.01 abaixo) que o FII deixar de receber em virtude de referido atraso no início da locação, a ser calculado *pro rata die*, acrescido do montante necessário ao cumprimento das obrigações advindas da(s) Operação(ões) de Securitização estruturada(s) pelo FII para viabilizar a construção da Unidade que forem devidas no período, conforme demonstrado pelo FII à BR. O valor da multa compensatória será pago pela BR ao FII na Data de Pagamento do Valor Locatício (conforme definido na Cláusula 4.01 abaixo) subsequente à Data de Início da Locação. Caso a BR exerça a opção prevista nesta Cláusula 3.04(b), ela se subrogará em todos os direitos do FII decorrentes dos Contratos da Construção.

3.04.1 Não obstante o previsto nas Cláusulas 3.03 e 3.04 acima, a BR poderá, ao seu exclusivo critério, mediante notificação ao FII, até a Data de Início da Locação (inclusive) ou até o encerramento do prazo previsto na Cláusula 3.04 (b) acima, aceitar a Unidade em locação, da forma em que se encontrar, independentemente da obtenção das autorizações e providências previstas no presente instrumento, desde que não configure, represente ou caracterize qualquer ilegalidade ou impedimento legal pelas Partes, mediante assinatura do termo de aceitação da Unidade, sendo que, nesse caso, o Valor Locatício deverá ser pago nas datas estipuladas no **Anexo IV**.

3.05 Caso (a) a BR não envie a notificação prevista na Cláusula 3.04 ao FII na forma e no prazo ali estabelecido; ou (b) a Unidade não seja entregue para locação no prazo adicional estabelecido na Cláusula 3.04(b); ou (c) a BR não aceite a Unidade em locação nos termos da Cláusula 3.04.1 acima, este Contrato será automaticamente rescindido, independentemente do envio de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto na Cláusula 3.04(a).

3.06 Caso o FII disponha da Unidade em locação antes da Data de Início da Locação, a BR poderá, imediatamente, mediante simples comunicação por escrito ao FII com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, utilizar de forma plena e irrestrita a Unidade, não sendo devido ao FII qualquer compensação adicional ou incremento dos Valores Locatícios pela utilização plena e irrestrita da Unidade em data anterior à Data de Início da Locação. Neste caso, o cronograma de pagamento dos Valores Locatícios não será alterado, sendo os respectivos pagamentos devidos na forma e nas datas previstas no **Anexo IV** deste Contrato.

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

3.06.1 O FII reconhece a possibilidade de utilização da Unidade pela BR antes do término da construção, hipótese em que não será devida qualquer quantia adicional àquele, devendo ser observado, contudo, o disposto na Cláusula 3.06.

3.07 Tendo em vista a natureza jurídica complexa do presente Contrato e as condições para sua celebração ressaltadas na Cláusula 2.02 acima, a BR reconhece expressamente que nenhuma imperfeição, insuficiência ou pendência relativa à Unidade ensejará qualquer redução do Valor Locatício (conforme definido na Cláusula 4.01 abaixo) ou suspensão, atraso ou diferimento do pagamento do Valor Locatício, exceto quanto à Parcela A e o disposto nas Cláusulas 4.07 e 4.08 abaixo.

Cláusula 4. Aluguéis; Reajustes e Revisões

4.01 Pela cessão do uso e gozo da Unidade nos termos deste Contrato, a BR obriga-se a pagar, a título de aluguel, observado o disposto nos itens 3.03.1 e 3.04.1 o valor calculado nos termos e na periodicidade estipulada no **Anexo IV** deste Contrato, o qual é composto pelas Parcelas A e B ("Valor Locatício"). O Valor Locatício está sujeito aos reajustes previstos nesta Cláusula 4, sendo (a) a Parcela A depositada em conta aberta para esta finalidade, a ser designada por escrito pelo FII com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias da correspondente data de pagamento (a "Conta A"), (b) a Parcela B depositada na conta designada pelo cessionário dos Créditos Imobiliários, nos termos da Cláusula 4.07 do Contrato de Cessão de Créditos (a "Conta B"). O Valor Locatício será pago nas datas estipuladas no **Anexo IV** até o término deste Contrato (cada uma destas datas, a "Data de Pagamento do Valor Locatício"). Se alguma Data de Pagamento do Valor Locatício ou Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B não for um Dia Útil, conforme definidos, respectivamente na Cláusula 4.01.1 abaixo, e no Considerando 6 (c.2), o pagamento do Valor Locatício (inclusive da Antecipação da Parcela B) correspondente deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente seguinte, sem acréscimo de quaisquer encargos ou multas.

4.01.1 Nos termos do Considerando 6.(c.1) acima, caso Securitizadora, a seu exclusivo critério, realize a Antecipação do Preço de Cessão, a fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade, a Securitizadora deverá, na forma da Cláusula 4.01.1.3 abaixo, notificar o FII e a BR, a qual se obriga, desde já, a proceder à Antecipação da Parcela B, mediante antecipação, total ou parcial, conforme o caso, da(s) primeira(s) parcelas da Parcela B do Valor Locatício, de forma que referida(s) parcela(s) antecipada(s) seja(m) paga(s), cada uma, nas respectivas Datas de Vencimento da Parcela B (ou seja, no 252° (ducentésimo quinquagésimo segundo) dia útil, contados da data do pagamento da respectiva Antecipação do Preço de Cessão pela

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Securitizadora ao FII), na forma do disposto neste Contrato, observado o disposto na Cláusula 4.01.1.4.

4.01.1.1 Em caso de Antecipação do Preço de Cessão, a antecipação da(s) parcela(s) do Valor Locatício da Parcela B pela BR deverá ser em valor equivalente ao montante efetivamente pago do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII, acrescido da variação acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro ("CDI"), calculada de forma *pro rata die*, desde a data do pagamento da Antecipação do Preço de Cessão até a Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B ou até a data do pagamento integral do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários, ou até o Término Antecipado ou Rescisão deste Contrato, o que ocorrer primeiro, bem como de um prêmio de 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) (sendo referidos correção e prêmio designados "Remuneração da Antecipação do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários").

4.01.1.2 O valor antecipado de cada parcela do Valor Locatício da Parcela B deverá ser pago na Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B, sendo que as demais parcelas do Valor Locatício da Parcela B que não forem adiantadas deverão ser pagas nas respectivas datas de vencimento, conforme cronograma de pagamento dos Valores Locatícios previsto no **Anexo IV** do presente Contrato.

4.01.1.3 A Antecipação do Preço de Cessão deverá ser notificada pela Securitizadora ao FII e à BR, com 3 (três) dias úteis de antecedência, informando o valor total a ser adiantado do Preço de Cessão, a data do pagamento do valor adiantado, o valor da(s) parcela(s) do Valor Locatício da Parcela B que deverá ser antecipado pela BR, bem como a Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B e o novo valor do Preço de Cessão, se for o caso. Uma vez realizado o pagamento do valor de Antecipação do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII, as condições de Antecipação da Parcela B serão irretratáveis e irrevogáveis, obrigando a BR e o FII na forma da notificação enviada pela Securitizadora, nos termos da presente Cláusula 4.01.1.3, e do presente Contrato.

4.01.1.4 Adicionalmente, caso a Securitizadora pague a totalidade do valor remanescente do Preço de Cessão antes da primeira Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B, a Antecipação da Parcela B ficará sem efeito, de forma que os Valores Locatícios da Parcela B deverão ser integralmente pagos na forma do cronograma de pagamento dos Valores Locatícios previsto no **Anexo IV** ao presente Contrato. Nesta hipótese, no entanto, será devida à Securitizadora a Remuneração da Antecipação do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários, cujo valor será deduzido do Preço de Cessão, de forma que o Preço de Cessão será pago, pela Securitizadora ao FII, descontado da Remuneração da Antecipação do Preço de Cessão.

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

4.01.1 Para os fins deste Contrato, dia útil significa qualquer dia em que haja expediente bancário nas cidades de São Paulo e Rio de Janeiro ("Dia Útil").

4.02 Tendo em vista a atipicidade e a natureza jurídica complexa do presente Contrato, o Valor Locatício devido pela BR nos termos desta Cláusula não estará sujeito a qualquer suspensão, retenção, revisão, redução (inclusive no caso de indisponibilidade total ou parcial da Unidade) ou compensação com qualquer outro valor eventualmente devido pelo FII ou terceiros à BR, exceto quanto à Parcela A e ao disposto na Cláusula 4.07 abaixo.

4.03 O Valor Locatício será reajustado em 15 de fevereiro de 2014, com base na variação percentual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), acumulado no período compreendido entre os meses de janeiro de 2011 (exclusive) a janeiro de 2014 (inclusive) e, a partir de então, a cada período de 12 meses, com base na variação percentual do IPCA, acumulado no período compreendido entre os meses de fevereiro do ano precedente ao ano em que o Valor Locatício seja devido (inclusive) ao mês de janeiro do ano em que o Valor Locatício seja devido (inclusive) (a data dos reajustes anuais é o dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo tal data denominada "Data de Ajuste Anual").

4.04 A aplicação dos reajustes na forma da Cláusula 4.03 será automática, devendo o FII ou seu cessionário comunicar por escrito à BR a prévia do Valor Locatício reajustado, 30 (trinta) dias antes da data de vencimento do Valor Locatício (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B), anexando, ainda, o respectivo demonstrativo do cálculo. O FII ou seu cessionário deverá confirmar o Valor Locatício reajustado, por escrito, à BR 1 (um) dia útil após a divulgação do IPCA aplicável. Caso até a Data de Pagamento do Valor Locatício não tenha sido divulgado o IPCA aplicável, o Valor Locatício será reajustado tomando-se por base o último índice conhecido para o período em que for verificada a falta de divulgação, sem qualquer ajuste e/ou acerto posterior.

4.05 Caso o IPCA seja extinto, deixe de existir por qualquer motivo ou seja considerado inaplicável a este Contrato, será utilizado o índice que legalmente venha a substituí-lo ou, caso não exista nenhum substituto legal, serão utilizados os seguintes índices, na seguinte ordem de preferência: Índice de Preços ao Consumidor – IPC, publicado pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas – FIPE, e, na ausência ou inaplicabilidade deste, o Índice de Preços ao Consumidor do Mercado – IPC-M, publicado pela Fundação Getúlio Vargas.

GJD

GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

4.06 Em havendo a adoção de índice substitutivo, o Valor Locatício será reajustado pelo IPCA até o último dia do mês em que este índice for publicado. Este valor passará a ser corrigido, a partir de então, pelo índice substitutivo.

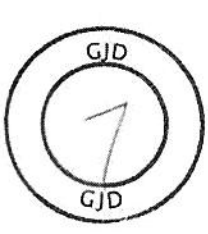
4.07 Independentemente do reajuste previsto nas Cláusulas acima, em cada Data de Ajuste Anual, as Partes poderão rever para mais ou para menos a Parcela A do Valor Locatício então vigente. A revisão deverá considerar (a) as despesas e obrigações do FII previstas no artigo 28 do Regulamento, na Cláusula 5 do Contrato de Cessão de Créditos, além das despesas e obrigações decorrentes da administração da Unidade efetivamente incorridas no ano anterior, conforme constantes de documentos contábeis auditados pelos auditores independentes do FII; (b) o valor justificadamente estimado das despesas e obrigações do FII para o período anual subsequente; e (c) os créditos e outras disponibilidades do FII. Durante o ano, o valor estabelecido no plano de contas poderá sofrer acréscimos e diminuições, as quais serão, conforme o caso, acrescidas ou diminuídas da Parcela A do Valor Locatício do semestre seguinte, conforme o caso.

4.08 Em vista do disposto no item 2.02 (b) acima, especialmente seu subitem (v), as Partes reconhecem, desde já, que a Parcela B do Valor Locatício poderá ser alterada, mediante aditivo ao presente Contrato, em função de alteração do custo estimado de captação do(s) CRI, observado o disposto no item 2.01.1 (v) do Contrato de Cessão de Créditos.

4.09 Em caso de atraso no pagamento do Valor Locatício (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B) ou da multa compensatória prevista na Cláusula 3.04(b) acima, incidirá sobre o valor em atraso multa de 2% (dois por cento), acrescida de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata temporis* desde a correspondente Data de Pagamento do Valor Locatício (ou da Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B, conforme o caso) até a data do efetivo pagamento, sem prejuízo do disposto na Cláusula 13.01 deste Contrato.

4.10 A BR obriga-se a enviar ao FII cópias autenticadas dos comprovantes dos pagamentos dos Valores Locatícios por ela diretamente efetuados, mediante solicitação do FII, dentro do prazo de 10 (dez) Dias Úteis contados do recebimento de referida solicitação.

4.11 Dada a atipicidade do presente Contrato, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, as Partes reconhecem a inaplicabilidade de qualquer alegação de adequação do Valor Locatício a valores de mercado para fins de ação revisional de aluguel e renunciam, em comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear a revisão judicial do Valor Locatício, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991.



Cláusula 5. Construção, Manutenção e Benfeitorias

5.01 A BR, na qualidade de fiscalizadora e coordenadora da construção e instalação da Unidade, obriga-se a assegurar que esta seja construída e instalada na Área da Base Cruzeiro do Sul, observados os termos do Contrato de Concessão de Uso e de acordo com a Especificação da Construção e os Contratos da Construção e segundo suas necessidades.

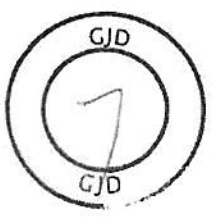
5.02 O FII se responsabiliza expressamente perante a BR (a) pela remuneração da Construtora nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; (b) pela contratação e remuneração dos demais serviços e fornecedores que se façam necessários para a edificação da Unidade, nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; e (c) pela disponibilização dos recursos para o pagamento da Construtora e demais serviços e fornecedores, nos valores e prazos definidos no cronograma físico-financeiro constante do **Anexo V** a este Contrato, ou nas datas e valores que venham a ser informados pela BR ao FII com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, para que a BR, na qualidade de supervisora e fiscalizadora da construção da Unidade, determine o pagamento destes recursos segundo os termos e condições dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul.

5.03 O FII reconhece e a BR concorda que a empresa responsável pela construção da Unidade será exclusivamente a Construtora, podendo ocorrer a substituição desta nos termos dos Contratos da Construção, hipótese em que as Partes deverão celebrar todos os instrumentos que venham a ser indicados pela BR para que seja refletida a substituição da Construtora.

5.04 O FII e a BR deverão proceder à averbação da construção da Unidade no competente Cartório de Registro de Imóveis, obrigando-se o FII e a BR a assinar e fornecer todos os documentos que se fizerem necessários a este fim, devendo o FII apresentar o pedido de averbação da Unidade ao Oficial de Registro de Imóveis e comunicar este fato à BR.

5.05 O FII neste ato constitui a BR como sua mandatária para, em nome do FII, obter tempestivamente todos os documentos, autorizações e registros necessários, especialmente os listados nos Contratos da Construção, podendo a BR representar o FII perante quaisquer autoridades, cartórios e registros, substabelecer os poderes aqui conferidos e tomar todas as medidas necessárias ao cumprimento do disposto nesta Cláusula.

5.06 A BR deverá, às suas expensas, durante todo o prazo deste Contrato, (a) manter e operar a Unidade de acordo com todos os requisitos legais, boas práticas da indústria, padrões internacionais e os Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; (b) promover o reparo ou



reforma da Unidade (ou qualquer parte desta) que venha a sofrer qualquer tipo de deterioração ou dano, de modo que a Unidade esteja sempre em conformidade com suas especificações e em pleno funcionamento, ressalvado o uso e desgaste natural a que a mesma está sujeita; e (c) repor qualquer parte da Unidade que venha a sofrer sinistro ou dano.

5.06.1 O FII não terá qualquer responsabilidade e nenhum custo lhe será imputado em decorrência de despesas incorridas na forma da Cláusula 5.06, observados, ainda, os termos das Cláusulas 2.02 e 4.02 acima.

5.07 Respeitadas as limitações de ordem legal, a BR poderá efetuar quaisquer benfeitorias necessárias e úteis na Unidade, as quais serão imediatamente incorporadas a esta, observando-se, entretanto, que a BR não terá qualquer direito de retenção e/ou indenização por tais benfeitorias.

5.08 O FII concorda em exercer seus direitos e cumprir suas obrigações decorrentes do Contrato da Construção, em conformidade com as instruções recebidas da BR, responsabilizando-se esta por indenizar o FII por todas as perdas, custos, danos e prejuízos sofridos ou incorridos por este no exercício desses direitos e cumprimento de tais obrigações segundo o disposto nesta Cláusula.

Cláusula 6. Tributos ou Encargos

6.01 A partir da entrega da Unidade para locação e/ou da Data do Início da Locação, o que ocorrer primeiro, Tributos ou Encargos deverão ser arcados pela BR, de forma que todos e quaisquer pagamentos por ela efetuados ao FII deverão ser livres de quaisquer deduções ou retenções decorrentes das despesas relativas a tributos, impostos, taxas, contribuições e/ou encargos incidentes ou que venham a incidir sobre o objeto deste Contrato, inclusive no que diz respeito ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano, laudêmio e/ou foro (os "Tributos ou Encargos"). Assim sendo, se a BR ou o FII forem obrigados a reter ou deduzir qualquer quantia dos valores devidos ao FII de acordo com este Contrato, a BR deverá pagar ao FII montantes adicionais que sejam necessários para assegurar que o valor líquido efetivamente recebido pelo FII seja equivalente à quantia que o FII teria recebido caso referida retenção ou dedução não tivesse sido realizada. Para se evitar duplicações, tais retenções não comporão a definição de despesas do FII contida no artigo 33 do Regulamento.

6.02 O não pagamento dos Tributos ou Encargos nos respectivos vencimentos caracterizará infração aos termos do presente Contrato e qualquer responsabilidade, multa ou penalidade atribuída ao FII em decorrência de tal falta de pagamento será de integral responsabilidade da

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

BR, quando o encargo pelo referido pagamento for a ela atribuída, observado o disposto no item 6.01. O FII poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o pagamento de qualquer Tributo ou Encargo devido pela BR na forma do presente Contrato não pago sem justificativa razoável no respectivo vencimento, caso em que o FII deverá ser prontamente ressarcido pela BR, sem prejuízo das demais consequências decorrentes do não pagamento do Tributo ou Encargo no vencimento.

6.03 A BR obriga-se a enviar ao FII cópias autenticadas dos comprovantes dos pagamentos dos Tributos ou Encargos por ela diretamente efetuados, mediante a solicitação do FII, dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação.

6.04 Será, ainda, de responsabilidade exclusiva da BR o pagamento de quaisquer despesas relativas a serviços públicos instalados (energia, gás, água, esgoto e similares) e/ou prêmios de seguro eventualmente contratados com relação à Unidade e/ou à Área da Base Cruzeiro do Sul, relativos a períodos posteriores à data de entrega, pelo FII à BR, da Unidade em locação, ou Data de Início da Locação.

Cláusula 7. Obrigações das Partes

7.01 Para consecução do objeto deste Contrato e sem prejuízo das obrigações que lhe são atribuídas nas demais Cláusulas deste Contrato, a BR obriga-se a:

(a) pagar tempestivamente o Valor Locatício, inclusive em caso de Antecipação da Parcela B, Tributos ou Encargos e demais valores devidos nos termos deste Contrato;

(b) assumir responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos causados em decorrência da posse, operação e manutenção da Unidade, responsabilizando-se por todo e qualquer custo necessário para reparos de qualquer magnitude e natureza, obrigando-se a manter o FII indene de todas e quaisquer reclamações, danos e obrigações relacionadas aos referidos danos e prejuízos;

(c) obter tempestivamente em nome próprio e/ou do FII toda e qualquer autorização, aprovação, registro, licença, permissão ou isenção, por parte de qualquer órgão da administração pública direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal, ou qualquer entidade exercendo função regulatória, administrativa, judicial ou legislativa, (coletivamente as "Aprovações Governamentais") necessárias para a instalação, operação e funcionamento da Unidade, inclusive aquelas estabelecidas na Cláusula 3 deste Contrato, ficando desde já constituída mandatária do FII para a obtenção dessas

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

Aprovações Governamentais, podendo representá-lo perante quaisquer autoridades, cartórios e registros e praticar, nesta qualidade, quaisquer atos necessários à obtenção das Aprovações Governamentais, nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul;

(d) operar, reparar e manter a Unidade de acordo com os padrões de eficiência, cuidado e segurança normalmente adotados pela BR na operação e manutenção de suas próprias unidades, de acordo com a legislação aplicável, observando, inclusive, todos e quaisquer regulamentos ou leis de proteção ao meio ambiente e segurança do trabalho aplicáveis à Unidade, assumindo responsabilidade integral e exclusiva por danos pessoais e por todos e quaisquer danos patrimoniais, financeiros, ambientais ou de qualquer outra natureza ocasionados em decorrência da posse, operação e manutenção da Unidade, obrigando-se a manter o FII indene de todas e quaisquer reclamações, danos e obrigações relacionadas aos referidos danos;

(e) diligenciar, em nome do FII, o pagamento da Construtora e demais serviços e fornecedores que venham a ser contratados, bem como de toda e qualquer despesa ou obrigação relacionada com as obras de construção da Unidade, nos termos do Contrato de Gerenciamento da Construção e dos Contratos da Construção;

(f) diligenciar as providências de contratação, pela Construtora, dos serviços necessários à construção da Unidade, nos termos, prazos, valores e condições estipuladas nos Contratos da Construção, adotando a mesma diligência normalmente adotada pela BR na aquisição ou contratação, em nome próprio, de bens e serviços de natureza similar;

(g) coordenar, administrar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, todos os serviços de engenharia, construção e montagem para implementação, operação e eventual reparo da Unidade, nos termos dos Contratos da Construção, de forma a assegurar a construção e entrega da Unidade nas especificações definidas pela BR de acordo com todas as condições previstas nos Contratos da Construção, e na Especificação da Construção, de forma que a Unidade esteja disponível ao FII, para locação nos termos deste Contrato, até a Data de Início da Locação;

(h) cumprir rigorosamente com os termos e obrigações deste Contrato e dos demais Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; e

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(i) entregar ao FII, em prazo razoável para o tempestivo exercício dos direitos ou cumprimento das obrigações, cópia de quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas à Área da Base Cruzeiro do Sul, ou ao Direito de Uso, ou à Unidade, emitidas por quaisquer autoridades ou terceiros, mesmo que endereçadas à BR.

7.02 Para consecução do objeto deste Contrato e sem prejuízo das obrigações que lhe são atribuídas nas demais Cláusulas deste Contrato, o FII obriga-se a:

(a) locar a Unidade à BR nos termos deste Contrato;

(b) não atribuir ao Direito de Uso e/ou à Área da Base Cruzeiro do Sul objeto do Contrato de Concessão e Uso, destinação diversa daquela para que lhe foi concedida, de acordo com o referido contrato;

(c) destinar à Conta A, para a construção e instalação da Unidade, a totalidade (i) das contribuições de capital de seus Quotistas destinadas ao Projeto Base Cruzeiro do Sul; (ii) dos recursos remanescentes em caixa do FII de acordo com a política de investimento do FII, ressalvados os valores já destinados pelos Quotistas a outros empreendimentos imobiliários; e (iii) dos recursos captados pela Securitizadora e pagos ao FII pela cessão dos Créditos Imobiliários, conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos, e, se for o caso, disponibilizando estes recursos à BR, segundo os prazos e valores definidos na Cláusula 5.02 e no **Anexo V** deste Contrato, para que esta determine o pagamento à Construtora e demais contratados, segundo os Contratos da Construção, sendo certo que até que esses recursos sejam efetivamente aplicados nos referidos pagamentos, deverão ser investidos nos instrumentos e ativos financeiros previstos no Regulamento. Caso não haja necessidade imediata dos recursos segundo o cronograma físico-financeiro do Projeto Base Cruzeiro do Sul, o FII poderá utilizar os recursos conforme sua política de investimentos, nos termos do Regulamento e do(s) Instrumentos de Emissão de CCI ou do(s) Termo(s) de Securitização;

(d) informar à BR o cronograma de pagamento de quaisquer valores devidos pelo FII, seja em relação à construção da Unidade, ou ao funcionamento do FII ou por qualquer outro motivo, bem como quaisquer alterações dos termos do mesmo, dentro de 5 (cinco) dias da sua alteração;

(e) enviar à BR os comprovantes dos pagamentos efetuados pelo FII no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização destes;

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(f) cumprir todas as obrigações assumidas neste e nos demais Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul;

(g) não estabelecer qualquer relacionamento direto com fornecedores dos bens ou materiais para a construção da Unidade, ressalvado aquele eventualmente firmado por conta do disposto no Considerando 3 deste Contrato, sendo certo que todo o fornecimento será realizado sob a responsabilidade da BR, na qualidade de supervisora e fiscalizadora da construção da Unidade, nos termos dos Contratos da Construção e do Contrato de Gerenciamento da Construção, restando observado que todo e qualquer direito de ação, de recebimento de indenizações ou de valores decorrentes da execução de garantias, na medida em que possam ser atribuídos ao FII, deverão ser cedidos à BR; e

(h) assinar quaisquer documentos ou instrumentos adicionais e/ou praticar todos e quaisquer atos que sejam necessários para que a BR cumpra as obrigações por ela assumidas nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul e na legislação em vigor, desde que a assinatura de tais documentos ou a prática de tais atos (i) seja necessária à consecução dos objetivos originalmente estabelecidos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; (ii) seja permitida nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul e pela legislação em vigor; (iii) esteja sob o controle razoável do FII; e (iv) não implique assunção de qualquer obrigação adicional, ampliação de obrigação existente ou extinção de direitos assegurados pelos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul.

Cláusula 8. Exigências dos Poderes Públicos

A BR deverá satisfazer às exigências dos poderes públicos, relacionadas com a obtenção de licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos para o exercício de suas atividades na Unidade.

Cláusula 9. Cessão, Sublocação e Empréstimo da Unidade

9.01 A BR poderá ceder, sublocar e/ou emprestar a terceiros, total ou parcialmente, a Unidade, em especial nos casos em que se verificar ociosidade, permanecendo, contudo, responsável pelo cumprimento das obrigações assumidas nos termos deste Contrato, bem como das obrigações descritas no Contrato de Gerenciamento da Construção.

GJD 7 GJD

Bravo Investimentos Jurídico

9.01.1 Efetivada a cessão, sublocação e/ou empréstimo da Unidade, e/ou a cessão ou transferência, total ou parcial, dos direitos inerentes à BR por força do presente Contrato para qualquer de suas sociedades controladas e/ou coligadas, a BR continuará integralmente responsável por todas as obrigações que lhe são imputadas pelo presente Contrato, inclusive na qualidade de devedora principal pelo pontual pagamento do Valor Locatício, (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B), multas, penalidades, valores devidos a título de seguro, prêmios e indenizações, durante todo o prazo de vigência do Contrato.

9.01.2 Na hipótese de cessão, sublocação e/ou empréstimo de parte ou da totalidade da Unidade e/ou cessão ou transferência, total ou parcial, dos direitos inerentes à BR por força do presente Contrato na forma da Cláusula 9.01.1 acima, a BR deverá notificar o FII por escrito a respeito de tal fato dentro de no máximo 10 (dez) Dias Úteis após a sua efetivação.

9.02 Cessão de Créditos Imobiliários e Emissão de CCI. Desde que mantidos os direitos da BR com relação à Unidade:

(a) o FII cederá os Créditos Imobiliários à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos; e

(b) a Securitizadora: (a) emitirá a(s) CCI, representativa de parcela dos Créditos Imobiliários que compreendem: (i) a Parcela B do Valor Locatício; (ii) o direito ao recebimento dos valores referentes a indenizações, prêmios, multas, valores devidos a título de seguro e penalidades (*pro rata* em relação à Parcela B do Valor Locatício) devidos pela BR nos termos deste Contrato; e (iii) os direitos estabelecidos nas Cláusulas 14 e 15, no tocante aos direitos e créditos mencionados nos itens (i) e (ii) desta Cláusula 9.02(b), a fim de que esses direitos e créditos sejam utilizados como lastro da(s) Operação(ões) de Securitização (esses créditos, os "Créditos Imobiliários") e/ou (b) emitirá o(s) CRI, lastreados nas CCI ou diretamente nos Créditos Imobiliários, conforme o(s) Termo(s) de Securitização, os quais serão ofertados no mercado de capitais brasileiro; e/ou (c) poderá ceder os Créditos Imobiliários a terceiros, desde que respeitado o disposto no item 7.02 do Contrato de Cessão.

9.02.1 Para tanto, o FII e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da BR, deverão assinar o Contrato de Cessão de Créditos, em forma e substância aceitáveis à BR e ao FII.

9.03 Na hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários, referida na Cláusula 9.02(a), o FII e a BR concordam que:

GJD

GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(a) os pagamentos da Parcela A do Valor Locatício serão depositados diretamente na Conta A do FII;

(b) os pagamentos da Parcela B do Valor Locatício e os valores referentes à Antecipação da Parcela B, às multas, prêmios, valores devidos a título de seguro, penalidades e indenizações *pro rata* recebidas pela BR relativos à Parcela B do Valor Locatício recebidos da BR serão depositados diretamente na Conta B; e

(c) efetivada a cessão dos Créditos Imobiliários prevista na Cláusulas 9.02(a), os termos e condições definidos neste Contrato relativos aos valores, pagamentos, responsabilidade pelos pagamentos, multas, indenizações, prêmios, valores devidos a título de seguro, penalidades, Eventos de Inadimplemento e prazos de pagamento, exceto os relativos à Parcela A do Valor Locatício, o ajuste do Valor Locatício previsto nas Cláusulas 4.07 a 4.09 e as condições já previstas no Anexo IV, somente serão alterados com anuência prévia e por escrito da Securitizadora e, se for o caso, o agente fiduciário da emissão de certificados de recebíveis imobiliários respectiva, mediante consulta ao titular do certificados de recebíveis imobiliários, nos termos do termo de securitização.

9.04 A BR e o FII acordam que, na hipótese de cessão dos Créditos Imobiliários, referida na Cláusula 9.02 acima, nem a Unidade ora locada, nem os imóveis onde as estas se situam poderão ser onerados quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou qualquer outra forma de gravame, exceto e observado o disposto nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul.

Cláusula 10. Desapropriação

10.01 No caso de desapropriação total ou parcial da Área da Base Cruzeiro do Sul (neste segundo caso, desde que tal desapropriação parcial inviabilize a utilização do Direito de Uso e/ou da Unidade na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul), seja em momento anterior ou posterior ao término da construção da Unidade; o presente Contrato será resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, exceto pelo pagamento pela BR ao FII do Valor Indenizatório referido na Cláusula 15.01 abaixo. Mediante o pagamento efetuado ao FII, a BR se subrogará em todos os direitos deste relativos ao recebimento de indenização em virtude da desapropriação.

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

10.02 Se ocorrer desapropriação parcial da Área da Base Cruzeiro do Sul que não inviabilize a utilização do Direito de Uso e/ou da Unidade na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, em virtude da atipicidade do presente Contrato, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, a BR estará obrigada a permanecer com a locação nos termos e condições pactuadas no presente Contrato, sem qualquer redução do Valor Locatício, suspensão, revisão, (exceto com relação à Parcela A e ao disposto nas Cláusulas 4.07 e 4.08 acima), atraso ou diferimento do pagamento do Valor Locatício; ficando-lhe, ainda, facultado rescindir este Contrato, desde que efetuado o pagamento ao FII do Valor Indenizatório e do Prêmio referidos nas Cláusulas 15.01 e 15.02, mediante comunicação por escrito ao FII. Após a realização de tal pagamento ao FII, a BR se subrogará em todos os direitos do FII relativos ao recebimento de indenização em virtude da desapropriação.

Cláusula 11. Seguro

A BR, a seu exclusivo critério, poderá contratar seguros adicionais contra incêndio, acidentes decorrentes de fenômenos da natureza ou de falha humana ou mecânica externa à utilização da Unidade, revolução, guerra, atos de terrorismo, ou qualquer outro ato ou fato que possa causar a destruição total ou parcial da Unidade, ficando responsável, contudo, por todo e qualquer prejuízo daí decorrente, sendo certo que, em caso de sinistro, os pagamentos devidos pela BR nos termos deste Contrato não serão afetados.

Cláusula 12. Multa

12.01 A Parte que violar qualquer das Cláusulas ou disposições deste Contrato, exceto aquelas nas quais seja atribuída uma multa específica ou penalidade e procedimento específico, ficará sujeita à penalidade equivalente a 20% (vinte por cento) do Valor Locatício vigente à época da infração, sempre por inteiro, independentemente do prazo decorrido da locação.

12.02 A penalidade prevista nesta Cláusula não substitui e não se confunde com o Valor Indenizatório (conforme definido na Cláusula 15.01 abaixo) devido em caso de Término Antecipado ou Rescisão do Contrato, conforme previsto na Cláusula 14 abaixo, e incidirá (a) no caso da infração referida na Cláusula 12.01 acima, no momento em que se completarem 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação por escrito, substancialmente na forma do **Anexo VI** deste Contrato ("Notificação de Inadimplemento"), caso tal inadimplemento não tenha sido sanado; ou (b) no caso de mora no pagamento do Valor Locatício (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B), da multa compensatória prevista na Cláusula 3.04(b), no momento em que tal inadimplemento configurar um Evento de Inadimplemento na forma da Cláusula

GJD

GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

13.01 abaixo.

Cláusula 13. Eventos de Inadimplemento.

13.01 A ocorrência de qualquer um dos eventos abaixo constituirá um evento de inadimplemento nos termos deste Contrato (o "Evento de Inadimplemento"):

(a) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente, formulado pela BR ou por qualquer credor da BR, que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 90 (noventa) dias contados da data da sua propositura, dissolução, liquidação ou extinção de qualquer das Partes;

(b) inadimplemento pela BR no pagamento do Valor Locatício, inclusive as Antecipação da Parcela B ou da multa compensatória prevista na Cláusula 3.04(b) na correspondente Data de Pagamento do Valor Locatício ou na Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B, conforme o caso, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal data, sem prejuízo da incidência de encargos moratórios previstos na Cláusula 4.9 durante tal período;

(c) inadimplemento pela BR do cumprimento de qualquer outra de suas obrigações decorrentes do presente Contrato ou dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 60 (sessenta) dias; ou

(d) declaração do vencimento antecipado dos CRI.

Cláusula 14. Término Antecipado e Rescisão

14.01 O presente Contrato será declarado antecipadamente terminado, ficando a BR sujeita ao pagamento do Valor Indenizatório estabelecido na Cláusula 15.01 abaixo, nos seguintes casos ("Término Antecipado"):

(a) extinção, por qualquer motivo, do Direito de Uso, extinção ou não formalização da Escritura de Compra e Venda da Área da Base Cruzeiro do Sul no prazo e nos termos do Contrato de Concessão de Uso; não obtenção das aprovações societárias necessárias na forma do estatuto social da BR para a aquisição pela BR da Área Base Cruzeiro do Sul, conforme descrito no **Anexo I** deste Contrato; e conclusão do registro de seu título

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

aquisitivo junto à matrícula do imóvel descrito no **Anexo I** deste Contrato no Registro Geral de Imóveis competente; e/ou anulação ou declaração de nulidade da Contrato de Concessão de Uso:

(b) constituição de qualquer tipo de ônus e/ou gravame sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul, além daqueles descritos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; e

(c) ocorrência de um Evento de Inadimplemento nos termos da Cláusula 13, caso em que será acrescida ao Valor Indenizatório:

(i) a penalidade prevista na Cláusula 12.01, na hipótese do Evento de Inadimplemento ser decorrente do evento descrito na alínea (c) da Cláusula 13.01; ou

(ii) a multa prevista na Cláusula 4.09 acima e a penalidade prevista na Cláusula 12.01, na hipótese do Evento de Inadimplemento ser decorrente do evento descrito na alínea (b) da Cláusula 13.01 acima.

14.02 A BR poderá, a seu exclusivo critério, rescindir unilateralmente este Contrato a qualquer tempo, mediante comunicação ao FII no prazo previsto na Cláusula 15.02, ficando, neste caso, sujeita ao pagamento do Valor Indenizatório estabelecido na Cláusula 15.01 abaixo, acrescido do Prêmio estabelecidos na Cláusula 15.02 abaixo ("Rescisão").

Cláusula 15. Indenização

15.01 Caso o presente Contrato seja terminado antecipadamente ou rescindido na forma prevista nas Cláusulas 10.01, 10.02, 14.01 e 14.02, respectivamente, a BR deverá pagar ao FII, a título de indenização por perdas e danos prefixados, tendo em vista a natureza personalíssima deste Contrato e a singularidade de seus termos e condições, quantia correspondente: (i) ao saldo devedor dos CRI – Base Cruzeiro do Sul, caso os mesmos tenham sido emitidos pela Securitizadora e informados à BR e ao FII; ou (ii) ao valor equivalente às Parcelas B objeto de Antecipação da Parcela B, em caso de Antecipação do Preço de Cessão, devidamente acrescido da Remuneração da Antecipação do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários ("Valor Indenizatório").

15.02 Nas hipóteses de Término Antecipado e/ou Rescisão deste Contrato previstas nas Cláusulas 3.04 e 14.02 acima, adicionalmente ao Valor Indenizatório, será devido ao FII, quantia a título de prêmio, um prêmio em valor a ser estabelecido no competente Termo de Securitização,

GJD

GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

desde que conte com a anuência com a BR. ("Prêmio").

15.03 As Partes reconhecem expressamente o direito ao recebimento do valor integral das indenizações previstas nesta Cláusula 15 e concordam com a validade e razoabilidade do Valor Indenizatório e do Prêmio, que contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o Término Antecipado e/ou Rescisão do Contrato que serão sofridos pelo FII, compreendidos os investimentos e despesas que o FII realizará para viabilização do Projeto Base Cruzeiro do Sul, em virtude (a) da atipicidade do presente Contrato, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo; e (b) de serem devidas aos titulares dos Créditos Imobiliários e/ou das CCI e/ou dos CRI com lastro nos Créditos Imobiliários compensações em valores equivalentes em consequência da rescisão antecipada do presente Contrato.

15.04 O Valor Indenizatório e o Prêmio, conforme o caso, serão pagos pela BR em até 30 (trinta) dias contados da data do Término Antecipado e/ou Rescisão deste Contrato, sendo considerado valor devido e exequível, independentemente de qualquer notificação prévia ou outra formalidade.

Cláusula 16. Exercício dos Direitos

16.01 O exercício de forma diversa ou o não exercício de qualquer direito ou faculdade estabelecidos neste Contrato, ou assegurados por lei, não serão considerados novação de seus termos, nem precedente para desobrigar as Partes dos deveres aqui assumidos.

16.02 Caso, durante a locação, o FII admita (desde que devidamente autorizado na forma de seu Regulamento), em benefício da BR, qualquer demora ou atraso no pagamento dos Valores Locatícios, essa tolerância não será considerada, em hipótese alguma como novação ou alteração das condições deste Contrato.

Cláusula 17. Disposições Gerais

17.01 Qualquer aviso, instrução ou outra comunicação exigidos ou permitidos nos termos deste Contrato serão dados por escrito através de entrega em mãos, fac-símile, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada, com recibo de entrega, postagem paga antecipadamente, endereçados à Parte que receber os mesmos em seus respectivos domicílios conforme disposto abaixo, ou a outro endereço conforme tal Parte possa designar através de aviso às demais Partes.

CJD

CJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

(a) Se para a Rio Bravo:
Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
Avenida Chedid Jafet, 222, Bloco B, 3° andar
04551-065 – São Paulo, SP
Tel.: (11) 2107-6600
Fax: (11) 2107-6699
E-mail: luiz.figueiredo@riobravo.com.br
At.: Sr. Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo

(b) Se para a BR:
Petrobras Distribuidora S.A. - BR
Rua General Canabarro, 500, 12° andar
20271-900 - Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3876-0885
Fax: (21) 3876-5925
E-mail: fm@br-petrobras.com.br
At.: Sr. Fernando Pinto de Matos

17.02 Todos e quaisquer avisos, instruções e comunicações nos termos deste Contrato serão efetuados por escrito, e serão válidos e considerados transmitidos, se entregues em mãos ou enviados por fac-símile, na data de recebimento dos mesmos e a partir de então, conforme comprovado através de recibo por escrito em nome da Parte à qual são entregues ou, em caso de transmissão por fac-símile, com aviso de recebimento, e se enviados pelo correio, na data de entrega e a partir da mesma, como comprovado por recibo de entrega emitido em relação aos mesmos pelas autoridades postais pertinentes.

17.03 Este Contrato obriga as Partes e seus sucessores e cessionários a qualquer título.

17.04 As disposições deste Contrato somente poderão ser modificadas por escrito, mediante assinatura de todas as Partes.

17.05 O presente Contrato somente poderá ser cedido por qualquer das Partes com o expresso consentimento da outra.

17.06 O atraso por qualquer uma das Partes no exercício de qualquer direito a ela outorgado de acordo com este Contrato não constituirá renúncia desse direito ou novação contratual.

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

17.07 O presente Contrato e seus aditivos poderão ser averbados nas matrículas da Área Base Cruzeiro do Sul no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, Município de Cruzeiro do Sul, a critério da BR, devendo tais custos serem arcados pela BR. As Partes se comprometem a adotar todas as providências necessárias e a fornecer todos os documentos necessários para efetivar o registro tratado nesta Cláusula.

17.08 As Partes elegem o foro central da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como competente para dirimir todas e quaisquer disputas decorrentes deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

17.09 Este Contrato será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO]

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato em 05 (cinco) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 31 de janeiro de 2011.

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

Nome: NESTOR CUÑAT CERVERÓ
Cargo: Diretor Financeiro

Nome: JOSE ZONIS
Cargo: Diretor de Operações e Logística

RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

GJD 1 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

ANEXO I

DESCRIÇÃO DA ÁREA DA BASE CRUZEIRO DO SUL

- **Área da Base Cruzeiro do Sul**

a) a BR, a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz e seu esposo o Sr. Cezar Correia de Queiroz celebraram, em 31 de janeiro de 2011, a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda ("Instrumento de Promessa de Compra e Venda"), por meio do qual, (i) a BR se obriga a comprar parte do imóvel (registrado na matrícula nº 5.917, conforme descrito no item c abaixo), localizado em Cruzeiro do Sul – Acre, na quantidade de 350.000 m2 (trezentos e cinquenta mil metros quadrados), conforme coordenadas georeferenciadas constantes da Planta DE-BASUL-II-B-101 Rev. C, anexa ao Instrumento de Promessa de Compra e Venda, acrescida de 30.000 m2 (trinta mil metros quadrados), "ad mensuram" nos termos do artigo 500, do Código Civil, a ser definida antes da lavratura da escritura definitiva, totalizando a área total de 380.000 m2 (trezentos e oitenta mil metros quadrados), com frente total para o Rio Juruá, de 450m (quatrocentos e cinquenta metros) a serem desmembradas mediante criação de nova matrícula, a partir do terreno com área total localizada em Cruzeiro do Sul - Acre de 345,13 ha (trezentos e quarenta e cinco hectares e treze ares), "ad mensuram" nos termos do artigo 500, do Código Civil, conforme imóvel registrado na matrícula nº 5.917 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Cruzeiro do Sul, conforme descrito abaixo, e (ii) a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz e seu esposo o Sr. Cezar Correia de Queiroz se comprometem e se obrigam a vender tal área à BR, imitindo a mesma na posse da referida área, garantindo à BR os direitos de uso, gozo e fruição;

b) a BR, por meio do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (o "Contrato de Concessão de Uso") celebrado em 31 de janeiro de 2011, cedeu ao FII o direito real de uso da área objeto da promessa de compra e venda, a Área da Base Cruzeiro do Sul, conforme descrita no item "a" acima;

c) A Área da Base Cruzeiro do Sul, cujo o direito de uso foi concedido ao FII, é parte do imóvel que tem as seguintes características extraídas da Certidão de Inteiro Teor da Matrícula 5.917:

GJD 7 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

"O Supremo Tribunal - nos autos da ACO 415-2, posteriormente questionada pelo Estado do Amazonas na Reclamação 1.421-5, esta julgada improcedente na data de 03.04.2008, tendo transitado em julgado em 10.09.2008 – decidiu, em caráter definitivo e por unanimidade, os limites entre os Estados do Acre, Amazonas, Rondonia, como explicitado no ofício nº OF/CIRC/COGER/Nº62, Corregedoria-Geral de Justiça-TJAC, datado de 03.08.2009, assinado pelo Desembargador Corregedor de Justiça do Estado do Acre, Samoel Evangelista. Para conceder efetividade à decisão o Estado do Acre editou as leis nº 1.542 de 29.01.2004, 1.568 de 19.07.2004 e 1.570 de 23.07.2004, redefinindo os limites dos municípios Acrianos. Logo o imóvel desta Matrícula nº 5.917, localizado originalmente no Estado do Acre, Município de Cruzeiro do Sul, corresponde ao matriculado sob o nº 442, às fls. 42 – Livro nº 02-C, Cartório Judicial e Anexos da Comarca de Ipixuna, Estado do Amazonas - Certidão arquivada em cartório, descrito como: "a parte remanescente do imóvel antes denominada de "OLIVENÇA II", localizada no município de Guajará, Estado do Amazonas, situado à Gleba Sacado, atualmente com uma área total de trezentos e quarenta e sete hectares, noventa e cinco ares e três centiares (347,9503 ha), identificada nominalmente de "FAZENDA OLIVENÇA II, Lote 03A", fazendo os seguintes limites e confrontações: NORTE, com a Estrada São Luiz e os lotes 08, 20, 22 e 21; LESTE, com os Lotes 08,20, 22, 21 e o Rio Juruá; SUL, com o Rio Juruá e a área do Governo do Estado; e a OESTE, com o lote 03 da Gleba Sacado. Matriculado anteriormente como um todo sob a matrícula nº 315, às folhas 110 – Livro 02-AC, Cartório da Comarca de Eirunepé – AM. Codificado no INCRA sob o nº 0220980019969".

Dentre outras averbações, destaca-se a retificação da metragem, tamanho e dimensão do imóvel correspondente onde está localizada a Área da Base Cruzeiro do Sul:

"R-2-5917, 27.09.2010: Conforme certidão (R-0-5917): AV-2/442 – Ipixuna, 26 de novembro do ano de 2003. Averbo que o Imóvel acima registrado, foi feito retificação em sua metragem, tamanho e dimensão, onde atualmente consta uma área total de trezentos e quarenta e cinco hectares e treze ares, conforme levantamento topográfico apresentado em cartório pelo Proprietário Cezar Correia de Queiroz."

GJD 1 GJD

Rio Bravo Investimentos Jurídico

ANEXO II

CONTRATOS DE CONSTRUÇÃO

GJD
7
GJD

Rio Bravo Investimentos
Jurídico

ANEXO III

ESPECIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

GJD

GJD

Rio Bravo Investimentos

Jurídico

ANEXO IV

VALOR LOCATÍCIO (PARCELA A e PARCELA B)

1. O Valor Locatício será composto pelas Parcelas A e B, sendo:

(a) **Parcela A do Valor Locatício:** A Parcela A do Valor Locatício será composta por 20 parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R$70.000,00 (setenta mil reais) todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014; e (b) R$35.000,00 (trinta e cinco mil reais) todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014 (a "Parcela A").

(b) **Parcela B do Valor Locatício:** O pagamento da Parcela B ocorrerá a partir da Data do Início da Locação ou na forma prevista na Cláusula 4.01.1 e seguintes do Contrato, sendo a Parcela B do Valor Locatício composta por 10 (dez) parcelas pagas anualmente de R$34.557.703,12 (trinta e quatro milhões, quinhentos e cinqüenta e sete mil, setecentos e três reais e doze centavos) cada uma, pagas todo dia 15 do mês de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (a "Parcela B").

GJD

GJD

Bravo Investimentos Jurídico

ANEXO V

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

ANEXO VI

FORMA DE NOTIFICAÇÃO DE INADIMPLEMENTO

[Local e Data]

À
[•]
At.: Sr. [•]

Ref: Projeto [•]
Notificação de Inadimplemento

Prezados Senhores,

Fazemos referência o Contrato de Locação Sob Encomenda da Unidade – Base Cruzeiro do Sul celebrado entre a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., atuando exclusivamente na qualidade de instituição administradora e proprietária fiduciária, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM ("FII") e a Petrobras Distribuidora S.A. - BR ("BR") em [•] (o "Contrato de Locação").

Conforme previsto na Cláusula 13.01(c) do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, vimos, pela presente, notificá-los de que a [•] deixou de cumprir a obrigação estabelecida na Cláusula [•].

Assim sendo, deverá a [•] cumprir o disposto na Cláusula [•] do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul dentro de [•] a partir desta data, sendo que, se a [•] deixar de fazê-lo, a [•] poderá, sem prejuízo dos direitos a ele assegurados em lei, declarar o Término Antecipado do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, nos termos das Cláusulas 14.01 e 14.02 do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,
[•]

Rio Bravo Investimentos Jurídico

GJD 7 GJD