

20 JUN. 2012

MICROFILMAGEM

1819045

PROJETO BASE PORTO NACIONAL

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E ASSUNÇÃO DE
OBRIGAÇÕES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO**

celebrado entre

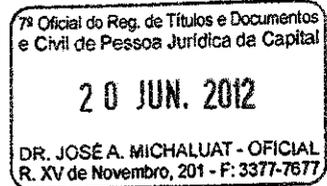
PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

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

22 de maio de 2012

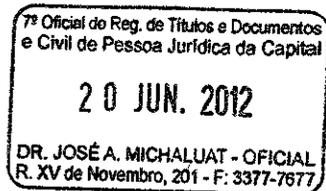


ÍNDICE

Cláusula 1.	Definições e Interpretação	7
Cláusula 2.	Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações	7
Cláusula 3.	Obrigações do FII	7
Cláusula 4.	Obrigações da BR	8
Cláusula 5.	Declarações e Garantias.....	8
Cláusula 6.	Término Antecipado e Rescisão	9
Cláusula 7.	Registros	9
Cláusula 8.	Disposições Gerais	10

ANEXOS

Anexo I	Descrição da Área da Base Porto Nacional
Anexo II	Cópia do Contrato de Arrendamento
Anexo III	Autorização da Valec – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A.



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS E ASSUNÇÃO DE OBRIGAÇÕES DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

O presente Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações do Contrato de Arrendamento (o “Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento” ou o “Instrumento de Cessão do Arrendamento”) é celebrado, em 22 de maio de 2012, entre:

- (i) **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, nº 500, 6º e 11º (parte), 12º ao 16º andares, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.274.233/0001-02, neste ato representada nos termos de seu estatuto social (a “BR”); e

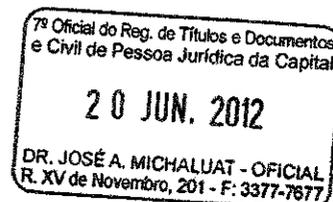
- (ii) **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato representada nos termos de seu contrato social (a “RBDTVM”), atuando exclusivamente na qualidade de instituição administradora e proprietária fiduciária, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, 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 (a “CVM”) sob o nº 106-6 e inscrito no CNPJ/MF sob o nº 08.417.532/0001-30 (o “FII”, sendo que toda e qualquer referência neste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento ao FII é feita ao FII administrado pela RBDTVM ou pelo administrador que venha a substituir esta última nos termos do regulamento do FII (o “Regulamento”)); sendo que a BR e o FII são conjuntamente designadas as “Partes” e, individualmente, a “Parte”.

CONSIDERANDO QUE:

1. A BR e a Valec – Engenharia, Construções e Ferrovias S.A. (a “Valec”) celebraram, em 12 de abril de 2011, o Contrato de Arrendamento (o “Contrato de Arrendamento”) de área situada no Pátio de Integração Multimodal de Porto Nacional (a “EF-151 – Ferrovia Norte Sul”), no Município de Porto Nacional,

Estado de Tocantins, referente ao Lote 12 destinado para terminal de combustíveis com área de 12,05 ha (doze hectares e cinco ares), registrada sob a matrícula nº 27.244 do Livro nº 02 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Nacional, conforme descrita no Anexo I (a “Área da Base Porto Nacional”);

2. Por meio do presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, as Partes desejam regular a cessão ao FII do Contrato de Arrendamento, conforme autorização concedida pela Valec em 14 de abril de 2011, pela qual este passa a ser o arrendatário da Área da Base Porto Nacional;
3. A BR, por meio de processo licitatório, realizado nos termos do Convite Eletrônico GCONT/GCSERV/GESMS/GPE – 800031005618, escolheu a construtora UTC ENGENHARIA S.A., sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida Alfredo Egídio de Souza Aranha, nº 384, Chácara Santo Antônio, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 44.023.661/0001-08, registrada no Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia (o “CREA”), secção da 6ª Região, sob o nº 0177806 (a “Construtora – Base Porto Nacional” ou a “Construtora”) e com ela celebrou o Contrato de Construção nº 4600115833; bem como poderá celebrar outros contratos necessários à construção da Unidade, os quais, uma vez celebrados, serão incorporados no Anexo II ao Contrato de Locação (tais contratos conjuntamente denominados os “Contratos da Construção – Base Porto Nacional” ou os “Contratos da Construção”);
4. A BR cedeu ao FII seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos dos Contratos da Construção, conforme notificação enviada à Construtora em 6 de maio de 2011 e regulada nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações – Base Porto Nacional, a ser celebrado, em 22 de maio de 2012, entre a BR e o FII (o “Instrumento Particular de Cessão – Base Porto Nacional” ou o “Instrumento Particular de Cessão”);
5. Por meio do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional, a ser celebrado, em 22 de maio de 2012, entre a BR e o FII (o “Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional” ou o “Contrato de Gerenciamento da Construção”), as Partes elegerão a BR para administrar, coordenar, gerenciar e fiscalizar as obras de engenharia, construção e instalação da Unidade na Área da Base Porto Nacional, 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;

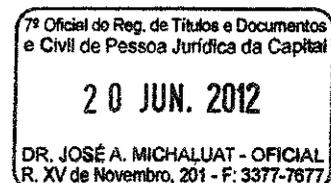


6. O FII deseja desenvolver, construir e instalar edificações que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas sobre a Área da Base Porto Nacional (a “Unidade Base Porto Nacional” ou a “Unidade”), para locação nos moldes encomendados pela BR, nos termos do Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade Base Porto Nacional, a ser celebrado, em 22 de maio de 2012, entre a BR e o FII (o “Contrato de Locação – Base Porto Nacional” ou o “Contrato de Locação”);
7. O FII obterá os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação da Unidade, segundo os Contratos da Construção, por meio de uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que terá, substancialmente, as seguintes características (a “Operação de Securitização – Base Porto Nacional”):
- (a) o FII tem por objetivo captar recursos necessários para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade para posterior locação à BR;
 - (b) as Quotistas do FII são a BR e a Pavarini Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (a “Pavarini”, e, em conjunto com a BR, as “Quotistas”), as quais celebraram, em 20 de outubro de 2006, um Acordo de Quotistas, cujo primeiro aditivo foi celebrado em 20 de outubro de 2009, o segundo aditivo foi celebrado em 31 de janeiro de 2011, o terceiro aditivo foi celebrado em 15 de agosto de 2011, o quarto aditivo foi celebrado em 25 de novembro de 2011, e, em 22 de maio de 2012, é celebrada a quinta alteração ao Acordo de Quotistas do FII (o “Acordo de Quotistas”);
 - (c) o FII locará a Unidade à BR nos termos do Contrato de Locação;
 - (d) o FII, por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Crédito Imobiliário – Base Porto Nacional de Titularidade do FII (o “Instrumento Particular de Emissão das CCI – Base Porto Nacional” ou o “Instrumento de Emissão de CCI”), emitirá, em 22 de maio 2012, cédulas de crédito imobiliário (individualmente, a “CCI 1 – Base Porto Nacional” e a “CCI 2 – Base Porto Nacional”, ou, conjuntamente, as “CCI – Base Porto Nacional”) que representarão os Créditos Imobiliários (melhor descritos e definidos na alínea “a” do item 9.02 do Contrato de Locação) do valor locatício devido pela BR ao FII nos termos do Contrato de Locação;
 - (e) o FII cederá as CCI – Base Porto Nacional e a CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C (conforme definida no Considerando 6(g) do Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries) à RB Capital Securitizadora S.A., sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as

leis da República Federativa do Brasil, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.559.006/0001-91 (a “Securizadora”), nos termos do Contrato de Cessão e Transferência de Cédulas de Crédito Imobiliário e Outras Avenças a ser celebrado, em 22 de maio de 2012, entre a Securizadora e o FII (o “Contrato de Cessão da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C e das CCI – Base Porto Nacional”);

- (f) a Securizadora se tornará única e legítima titular, em regime fiduciário, da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C (conforme definida no Considerando 6(g) do Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries) e das CCI – Base Porto Nacional; e
 - (g) a Securizadora emitirá, para oferta pública no mercado de capitais brasileiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários das 99ª e 100ª Séries da 1ª Emissão da Securizadora (individualmente, os “CRI da 99ª Série” e os “CRI da 100ª Série”, e, conjuntamente, os “CRI das 99ª e 100ª Séries”), com lastro, respectivamente, na CCI 1 – Base Porto Nacional e na CCI 2 – Base Porto Nacional e outras cédulas de crédito imobiliário, de acordo com o disposto no Termo de Securitização de Créditos Imobiliários das 99ª e 100ª Séries da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da RB Capital Securizadora S.A. (o “Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries” ou o “Termo de Securitização”).
8. A Unidade será desenvolvida, construída e instalada com recursos obtidos na Operação de Securitização para sua locação à BR (o “Projeto Base Porto Nacional”), cujas características básicas estão acima definidas, observados os termos e condições dos documentos descritos nos itens (a) a (j) a seguir (os “Documentos do Projeto Base Porto Nacional”): (a) o Contrato de Arrendamento; (b) este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento; (c) o Regulamento do FII, conforme alterado; (d) o Acordo de Quotistas do FII e seus aditivos; (e) o Contrato de Locação – Base Porto Nacional; (f) o Instrumento Particular de Emissão das CCI – Base Porto Nacional; (g) o Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional; (h) o Contrato de Cessão da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C e das CCI – Base Porto Nacional; (i) o Instrumento Particular de Cessão – Base Porto Nacional; e (j) o Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas:



Cláusula 1. Definições e Interpretação

Termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão os significados a eles atribuídos no corpo deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, dos demais Documentos do Projeto Base Porto Nacional, salvo se aqui de outra forma expressamente definidos.

Cláusula 2. Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações

2.01 As Partes, neste ato, irrevogável e irretroatamente, regulam a cessão e transferência ao FII do interesse indiviso da BR sobre todos os direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento, conforme autorização concedida pela Valec em 14 de abril de 2011.

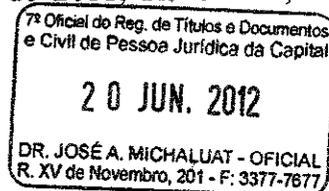
2.02 A BR obteve autorização da Valec para a cessão e transferência ao FII dos direitos e obrigações do Contrato de Arrendamento, na forma do **Anexo III** ao presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento.

2.03 O presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento permanecerá em vigor até o resgate integral dos CRI da 99ª Série e dos CRI da 100ª Série (*pro rata* as CCI – Base Porto Nacional), na forma do disposto no Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries, podendo ser prorrogado a critério das Partes, observado o disposto na Cláusula 5 do Contrato de Arrendamento.

Cláusula 3. Obrigações do FII

3.01 O FII desde já se obriga, irrevogável e irretroatamente, a rigorosamente observar e cumprir, com os termos e condições do Contrato de Arrendamento, dos demais Documentos do Projeto Porto Nacional e seus respectivos aditivos, se houver, bem como a responder por todas as obrigações e responsabilidades deles decorrentes, exceto aquelas ocorridas antes da data de celebração do presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, observados os termos e condições do Contrato de Arrendamento.

3.02 Em razão da cessão regulada pelo presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, o FII pagou por conta e ordem da BR à Valec, pelo arrendamento da Área da Base Porto Nacional: (a) em 27 de abril de 2011, R\$ 486.300,00 (quatrocentos e oitenta e seis mil e trezentos reais); (b) em 10 de novembro de 2011, R\$ 1.134.700,00 (um milhão, cento e trinta e quatro mil e setecentos reais), nos termos da Cláusula 6 do Contrato de Arrendamento, bem como (c) em 01 de julho de 2011, R\$ 81.050,00



(oitenta e um mil e cinquenta reais) referentes a garantia contratual, nos termos da Cláusula 9 do Contrato de Arrendamento.

Cláusula 4. Obrigações da BR

4.01 A BR se obriga a:

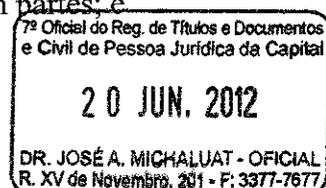
- (a) pagar, até a data de assinatura deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, todos os valores devidos à Valec, nos termos do Contrato de Arrendamento, com exceção dos valores já pagos pelo FII na forma do item 3.2 acima;
- (b) cumprir rigorosamente com os termos e obrigações deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento e dos demais Documentos do Projeto Base Porto Nacional; e
- (c) empreender os melhores esforços, em conjunto com a Valec, em toda e qualquer providência necessária à regularização da Área Base Porto Nacional no Cartório do Registro Geral de Imóveis da Comarca de Porto Nacional.

4.02 A BR declara que (a) antes da assinatura deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, apresentou garantia contratual à Valec, nos termos exigidos pela Cláusula 9 do Contrato de Arrendamento, responsabilizando-se pela sua validade e exequibilidade, obrigando-se, ainda, pela substituição da mesma, caso solicitado pela Valec, por qualquer motivo; e (b) responderá pelas obrigações decorrentes da prestação de quaisquer garantias contratuais em favor da Valec.

Cláusula 5. Declarações e Garantias

A BR e o FII declaram e garantem reciprocamente que:

- (a) este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento constitui obrigação legal, válida e vinculante, podendo ser executada contra cada Parte de acordo com seus termos;
- (b) a assinatura e o cumprimento deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento não constituirá violação de seu respectivo Estatuto Social e Regulamento, ou de quaisquer outros dos seus documentos societários e regulamentares, bem como não deverá constituir violação ou inadimplemento de qualquer contrato de que sejam partes; e



- (c) exceto pela autorização prévia e por escrito da Valec referente à cessão do Contrato de Arrendamento, e pelo disposto na Cláusula 13 do Contrato de Arrendamento, não é necessária a obtenção de qualquer aprovação governamental, ou quaisquer outros consentimentos, aprovações ou notificações com relação: (a) à cessão e transferência dos direitos e obrigações oriundos do Contrato de Arrendamento de acordo com este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento; (b) à assunção das obrigações aqui previstas; (c) à validade ou exequibilidade deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento; e (d) ao pleno exercício dos direitos estabelecidos neste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento.

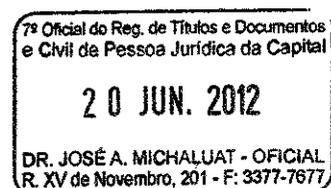
Cláusula 6. Término Antecipado e Rescisão

6.01 O presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento será declarado antecipadamente terminado, nos seguintes casos (o “Término Antecipado”):

- (a) extinção, por qualquer motivo, do Contrato de Arrendamento;
- (b) caso a autorização dada pela Valec, nos termos do Anexo III a este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, seja considerada nula, inválida ou inexistente por autoridade competente, após trânsito em julgado da decisão que assim determine; e
- (c) caso a Valec, em qualquer momento e de qualquer forma, revogue ou desautorize a presente cessão.

6.02 Caso ocorra qualquer dos eventos previstos nas alíneas (b) e (c) do item 6.01 acima, as Partes comprometem-se a envidar seus melhores esforços para que o FII permaneça como legítimo possuidor da Área da Base Porto Nacional ou detenha algum título que lhe permita locar a Unidade à BR, hipótese em que, em se concretizando a permanência do FII como legítimo possuidor da Área da Base Porto Nacional ou o FII passando a deter algum título que lhe permita locar a Unidade à BR, excepcionalmente, este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento não será terminado antecipadamente, devendo ser aditado a fim de contemplar o novo negócio jurídico celebrado entre as partes.

Cláusula 7. Registros



7.01 Imediatamente após a assinatura deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, a BR deverá levá-lo, às suas expensas, para registro perante os competentes Cartórios de Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, e da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, e entregar ao FII cópia do protocolo dos pedidos de registro no prazo máximo de 20 (vinte) dias a contar da presente data.

7.02 A BR deverá, ainda, apresentar ao FII cópia do presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento devidamente registrado na forma do item 7.01 acima dentro de até 10 (dez) dias após a obtenção do registro junto aos Cartórios de Registro de Títulos e Documentos competentes.

Cláusula 8. Disposições Gerais

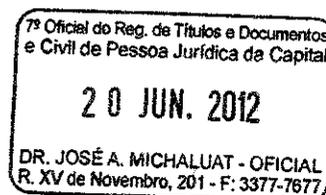
8.01 Individualidade. Qualquer disposição deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, exceto aquelas estipuladas na Cláusula 2 acima, que venha a ser considerada inválida ou ineficaz, não deverá prejudicar a validade ou eficácia das demais disposições aqui contidas.

8.02 Renúncias e Aditamentos; Sucessores e Cessionários. Toda e qualquer renúncia, aditamento ou modificação de qualquer dos termos ou disposições deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento somente será eficaz se por escrito e assinada pelas Partes contratantes. Os direitos e recursos estabelecidos neste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento são cumulativos, podendo ser exercidos isolada ou simultaneamente, e não excluem quaisquer direitos ou recursos estabelecidos em lei. Este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento obriga as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários, ficando vedada a cessão e/ou transferência de qualquer direito ou obrigação dele decorrente sem a prévia e expressa anuência de todas as Partes.

8.03 Notificações. Qualquer aviso, instrução ou outra comunicação exigida ou permitida nos termos deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento será dada por escrito através de entrega em mãos, fac-símile, serviço de entrega rápida ou por correspondência registrada, com recibo de entrega, postagem paga antecipadamente, endereçada à Parte que receber a mesma em seu respectivo endereço conforme disposto abaixo, ou àquele outro endereço conforme tal Parte possa designar através de aviso às demais Partes:

(a) Se para a BR:

Petrobras Distribuidora S.A. – BR



Rua General Canabarro, nº 500, 12º 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

(b) Se para o FII:

Rio Bravo DTVM
Avenida Chedid Jafet, nº 222, Bloco B, 3º andar
04551-065 – São Paulo, SP
Tel.: (11) 2107-6600
Fax: (11) 2107-6699
E-mail: jose.diniz@riobravo.com.br
At.: Sr. José Alberto Diniz de Oliveira

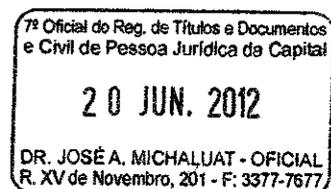
8.03.1 Todo e qualquer aviso, instrução e comunicação nos termos deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento será considerado entregue na data de seu recebimento, conforme comprovado através de protocolo assinado pela Parte à qual é entregue ou, em caso de transmissão por fac-símile ou correio, com o respectivo aviso de recebimento.

8.04 Totalidade do Contrato. Este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento representa o acordo integral das Partes com relação à matéria aqui contida.

8.05 Lei Aplicável. Este Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

8.06 Foro; Execução Específica. As Partes elegem o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro como o único competente para dirimir toda e qualquer disputa decorrente deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser. Para os fins deste Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, qualquer das Partes poderá, a seu critério exclusivo, requerer a execução específica das obrigações aqui assumidas, conforme estabelecem os artigos 461, 621 e 632 do Código de Processo Civil.

[REstante da página intencionalmente deixado em branco.
segue página de assinatura]



E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento em 5 (cinco) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2012.

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

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

Nome:
Cargo:

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:

Nome:
RG:
CPF:

Nome:
RG:
CPF:

