

---

---

**PROJETO BASE PORTO NACIONAL**

**CONTRATO DE GERENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO – BASE PORTO NACIONAL**

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

\_\_\_\_\_

---

---

*(Handwritten mark)*

*(Handwritten mark)*



## ÍNDICE

Cláusula 1. Definições e Interpretação.....	6
Cláusula 2. Objeto .....	6
Cláusula 3. Vigência .....	7
Cláusula 4. Obrigações da BR.....	7
Cláusula 5. Gerente do Contrato .....	8
Cláusula 6. Indicação da BR como Representante do FII.....	9
Cláusula 7. Obrigações do FII.....	10
Cláusula 8. Cooperação.....	11
Cláusula 9. Outorga de Poderes para Exercer Direitos do FII .....	11
Cláusula 10. Remuneração e Reembolso de Custos e Despesas da BR.....	12
Cláusula 11. Incidências Fiscais.....	13
Cláusula 12. Disposições Finais.....	14

## ANEXOS

Anexo I Descrição da Área da Base Porto Nacional

Anexo II Modelo de Procuração



## CONTRATO DE GERENCIAMENTO DA CONSTRUÇÃO – BASE PORTO NACIONAL

O presente Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional (o “Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional”, o “Contrato de Gerenciamento da Construção” ou o “Contrato”) 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 do 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 Contrato 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. O FII deseja desenvolver, construir e instalar edificações que compreendem todas e quaisquer benfeitorias e acessões físicas construídas (a “Unidade Base Porto Nacional” ou a “Unidade”) sobre a área descrita no **Anexo I** deste Contrato (a “Área da Base Porto Nacional”), para locação nos moldes encomendados pela BR, nos termos do Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade Base Porto Nacional, firmado em 22 de maio de 2012, entre a BR e o FII (o “Contrato de Locação – Base Porto Nacional” ou o “Contrato de Locação”);



2. 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”) da Área da Base Porto Nacional (conforme definida no Anexo I deste Contrato);

3. A Área da Base Porto Nacional foi transferida pela BR ao FII, conforme autorização concedida pela Valec em 14 de abril de 2011 e regulada por meio e na forma do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações do Contrato de Arrendamento, celebrado em 22 de maio de 2012 (o “Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento”);

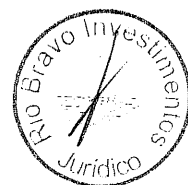
4. A BR, por meio de processo licitatório, realizado nos termos do Convite Eletrônico GCONT/GCSERV/GESMS/GPE – 800031005618, escolheu a construtora UTC ENGENHARIA S.A., sociedade por ações devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Avenida 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”);

5. 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, 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”);

6. Por meio deste Contrato, as Partes elegem a BR para administrar, gerenciar, coordenar 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 neste Contrato;

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 de 2012, cédulas de crédito imobiliário (individualmente a “CCI 1 – Base Porto Nacional” e a “CCI 2 – Base Porto Nacional”; ou, conjuntamente, a(s) “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 “Securitizadora”), 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 Securitizadora e o FII (o “Contrato de Cessão da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C e das CCI – Base Porto Nacional”);
- (f) a Securitizadora 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 Securitizadora emitirá, para oferta pública no mercado de capitais brasileiro, Certificados de Recebíveis Imobiliários das 99ª e 100ª Séries da 1ª Emissão da Securitizadora (individualmente, os “CRI da 99ª Série” e os “CRI da 100ª”



Séries”, e, conjuntamente, “CRI das 99ª e 100ª Séries”), com lastro, respectivamente, na CCI 1 – Base Porto Nacional e na CCI 2 – Base Porto Nacional e em 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 Securitizadora 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) o 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) este 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 Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries; e (j) o Instrumento Particular de Cessão – Base Porto Nacional.

Isto posto, resolvem as Partes celebrar este Contrato, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas:

#### Cláusula 1. Definições e Interpretação

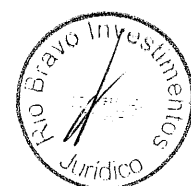
Termos iniciados com letra maiúscula, quando aqui utilizados, terão os significados a eles atribuídos no corpo deste Contrato, ou dos demais Documentos do Projeto Base Porto Nacional, salvo se aqui de outra forma expressamente definidos.

#### Cláusula 2. Objeto

O presente Contrato tem por objeto a prestação, pela BR ao FII, dos serviços de administração, coordenação, fiscalização e gerenciamento dos Contratos da Construção e de todos e quaisquer outros contratos relativos à construção, montagem, testes, condicionamento, assistência à operação e implementação da Unidade, inclusive aqueles que venham a ser celebrados (os quais se incluem na definição de Contratos da Construção para os fins do Projeto Base Porto Nacional), devendo a BR, por meio do responsável, integrante da equipe de engenharia da BR, pela fiscalização e coordenação das providências relacionadas à construção da Unidade (a “Engenharia”), tomar todas as decisões cabíveis para o bom e fiel desempenho destes serviços.







Cláusula 3. Vigência

Este Contrato entra em vigor na data de sua assinatura e permanecerá vigente até a ocorrência de qualquer um dos seguintes eventos:

- (a) execução e aceitação, pela BR, em nome do FII, nos termos dos Contratos da Construção, de todas as atividades a serem exercidas pela Construtora e/ou demais contratadas no âmbito dos Contratos da Construção;
- (b) término antecipado, rescisão ou resolução dos Contratos da Construção; exceto no caso de término antecipado, rescisão ou resolução dos Contratos da Construção para substituição da Construtora;
- (c) término antecipado, rescisão ou resolução do Contrato de Arrendamento; ou
- (d) a critério da BR, término, rescisão ou resolução do Contrato de Locação.

Cláusula 4. Obrigações da BR

4.01 A BR se obriga a:

- (a) cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII nos termos dos Contratos da Construção, exceto a obrigação do FII de providenciar os recursos para pagamento à Construtora e/ou às demais contratadas;
- (b) gerenciar a construção e montagem da Unidade, nos termos dos Contratos da Construção, incluindo, mas não se limitando a, compra de quaisquer equipamentos e materiais e a contratação de quaisquer serviços;
- (c) cumprir, em nome do FII, todos os deveres, responsabilidades e obrigações do FII no âmbito dos Contratos da Construção, exceto a obrigação do FII de providenciar os recursos para pagamento aos contratados dos Contratos da Construção;
- (d) diligenciar, coordenar e fiscalizar as atividades da Construtora e/ou das demais contratadas nos termos dos Contratos da Construção, de forma a assegurar a conclusão da construção, desenvolvimento e implementação da Unidade, nos exatos prazos e condições definidos nos Contratos da Construção e demais Documentos do Projeto Base Porto Nacional, observadas, em especial, as obrigações tributárias que devem ser fiscalizadas pela BR, em nome do FII; e

7



- (e) encaminhar ao FII, mensalmente, até o dia 15 (quinze) de cada mês, relatório sobre o andamento dos serviços objeto do presente Contrato.

4.02 No exercício das funções de fiscalização e coordenação dos serviços relacionados à construção da Unidade, nos termos do item 4.01 acima, a BR deverá, ainda, observar o seguinte:

- (a) a entrega da Unidade deverá ser feita conforme o disposto na Cláusula 11 do Contrato de Construção nº 4600115833;
- (b) todas as atividades previstas nas Cláusulas 8 e 10 do Contrato de Construção nº 4600115833, celebrado com a Construtora contarão, obrigatoriamente, com a presença da BR, para assegurar que a Unidade preencha as necessidades desta, estando em conformidade com os Contratos da Construção;
- (c) a BR assinará, em nome do FII, os Boletins de Medição de Serviços e o Termo de Recebimento Definitivo, conforme definidos no Contrato de Construção nº 4600115833 e outros documentos similares definidos nos demais Contratos da Construção;
- (d) a construção, bem como a ocupação e utilização da Área da Base Porto Nacional, somente deverá ser iniciada após a assinatura do Termo de Recebimento, conforme definido do Contrato de Arrendamento; e
- (e) antes do início de qualquer obra, o respectivo projeto deverá ser apresentado e aprovado pela Valec, mediante a emissão da Autorização de Construção, conforme previsto no Contrato de Arrendamento.

#### Cláusula 5. Gerente do Contrato

5.01 Cada Parte, neste ato, designa como seu representante, para todos os fins e efeitos deste Contrato, a pessoa abaixo indicada, sem prejuízo da Engenharia (o “Gerente do Contrato”). Cada Parte poderá eventualmente designar outra pessoa como Gerente do Contrato no lugar da pessoa designada neste Contrato, informando imediatamente e por escrito o nome desta pessoa à outra Parte. Tal designação (a) não deverá ser feita em ocasião ou de forma que impeça o cumprimento das obrigações da outra Parte nos termos deste Contrato; e (b) somente será considerada válida e produzirá efeitos a partir do recebimento, devidamente datado, da respectiva notificação ou comunicação pela outra Parte.





Pela BR:

Nome: Sr. Fernando Pinto de Matos  
Endereço: 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

Pelo FII:

Nome: Sr. José Alberto Diniz de Oliveira  
Endereço: 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

5.02 Cada Gerente do Contrato atuará em nome da Parte que o indicou durante todo o período de vigência deste Contrato. Para todos os fins e efeitos deste Contrato, qualquer comunicação, solicitação ou outra notificação exigida ou permitida nos termos deste Contrato, ou associada a este, somente será válida e produzirá efeitos a partir do seu recebimento, devidamente datado, e se por escrito e entregue pessoalmente, ou enviada por fax, carta aérea registrada ou pré-franqueada com aviso de recebimento, e desde que pelo Gerente do Contrato de uma das Partes ao Gerente do Contrato da outra Parte, ou para outro endereço que qualquer Parte venha a especificar previamente à outra Parte por escrito, na forma prevista acima, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência à efetivação desta mudança.

5.02.1 Para fins deste Contrato, dia útil significa qualquer dia em que haja expediente bancário nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo (o “Dia Útil”).

#### Cláusula 6. Indicação da BR como Representante do FII

6.01 O FII, neste ato, nomeia, de forma irrevogável e irretroatável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, a BR como sua representante perante terceiros no âmbito deste Contrato e dos Contratos da Construção, pelo período de vigência deste Contrato, e a BR aceita sua indicação como representante do FII.

6.02 Para os fins previstos no item 6.01 acima, a BR está autorizada a atuar em nome do FII, em conformidade com a Cláusula 4 deste Contrato, para gerenciar a construção e montagem da Unidade, nos termos dos Contratos da Construção, incluindo, mas não se limitando, a compra de quaisquer equipamentos e materiais e a contratação de quaisquer serviços, no cumprimento de todos os deveres, responsabilidades e obrigações e no exercício



de todos os direitos do FII, nos termos dos Contratos da Construção, inclusive com a outorga dos seguintes poderes:

- (a) negociar e celebrar contratos e aditivos referentes aos Contratos da Construção;
- (b) negociar e gerenciar compras e a contratação de serviços;
- (c) dirimir quaisquer disputas, controvérsias ou ações;
- (d) instaurar procedimentos arbitrais e/ou judiciais; e
- (e) exercer as atividades de fiscalização previstas nos Contratos da Construção.

6.03 Todos os atos praticados pela BR em nome do FII, no âmbito desta Cláusula 6, serão informados a este pela BR, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis de sua realização.

#### Cláusula 7. Obrigações do FII

7.01 Sempre que razoavelmente requerido pela BR e em conformidade com a legislação em vigor, em especial daquela que trata a administração de fundos de investimento imobiliário, o FII deverá outorgar procuração com poderes específicos para a BR cumprir as suas obrigações nos termos deste Contrato ou dos Contratos da Construção, na forma e conteúdo definidos no **Anexo II** deste Contrato, ou outra procuração de teor específico, conforme o presente Contrato e na forma acordada entre as Partes.

7.02 Salvo disposição em contrário expressamente prevista nos Documentos do Projeto Base Porto Nacional, o FII não poderá, sem autorização prévia e por escrito da BR, observada a legislação em vigor:

- (a) cumprir ou pretender cumprir quaisquer obrigações nos termos dos Contratos da Construção;
- (b) exercer ou pretender exercer, em face da Construtora e/ou das demais contratadas, quaisquer direitos ou emitir qualquer aprovação e/ou consentimento, especificamente nos termos dos Contratos da Construção;
- (c) renunciar ou pretender renunciar a quaisquer direitos, obrigações ou responsabilidades, especificamente nos termos dos Contratos da Construção;



- (d) transferir, ceder, seja a que título for, alterar quaisquer direitos, obrigações ou responsabilidades, especificamente nos termos dos Contratos da Construção; e
- (e) deixar de cumprir com as obrigações de pagamento a que vier a se obrigar especificamente nos termos dos Contratos da Construção.

7.03 O FII contratará agente de fiscalização de desembolsos, conforme previamente autorizado pela BR, para prestação de serviços de auditoria, supervisão e verificação de comprovantes dos pagamentos realizados diretamente pela Construtora e/ou pelas demais contratadas, no âmbito dos Contratos da Construção, mediante análise de informações financeiras e relativas à execução da construção da Unidade a serem enviadas pela Construtora e/ou pelas demais contratadas, nas quais constarão as faturas e valores pagos no âmbito dos Contratos da Construção.

#### Cláusula 8. Cooperação

8.01 Exceto pelo disposto no item 8.02 abaixo e observadas as restrições da Cláusula 7 acima, o FII concorda em adotar qualquer medida especificamente com relação aos Contratos da Construção que seja requerida por escrito pela BR, desde que tal medida seja necessária para a BR cumprir suas obrigações nos termos deste Contrato.

8.02 Não obstante o disposto no item 8.01 acima, mas sem prejuízo da Cláusula 9 abaixo, o FII não será obrigado a adotar qualquer medida nos termos do presente Contrato, a menos que tal medida (a) esteja dentro do controle razoável do FII; (b) esteja descrita em solicitação por escrito da BR com detalhes específicos e razoáveis; e (c) seja permitida nos termos dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional e da legislação em vigor.

#### Cláusula 9. Outorga de Poderes para Exercer Direitos do FII

9.01 O FII, neste ato, autoriza e confere poderes à BR em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil, para, caso a Construtora e/ou quaisquer contratadas dos Contratos da Construção tenha deixado de cumprir qualquer obrigação nos termos dos Contratos da Construção, exercer, em nome do FII e às suas expensas, qualquer direito do FII contra a Construtora e/ou demais contratadas (inclusive a instauração de processos judiciais), relacionado à não execução, à execução desconforme, ou ao não cumprimento da referida obrigação pela Construtora e/ou pelas demais contratadas no âmbito dos Contratos da Construção.

9.02 O FII concorda em outorgar todas as procurações e celebrar todos os documentos necessários, inclusive em relação a qualquer processo judicial, observadas as restrições da Cláusula 7 acima, e realizar todos os outros atos necessários e solicitados previamente e por





escrito pela BR para que a BR possa exercer, em nome do FII, todos os direitos do FII contra a Construtora e/ou demais contratadas, consoante o item 9.01 acima, ficando estabelecido, no entanto, que somente serão solicitadas ao FII a adoção de medidas que: (a) estejam dentro do controle razoável do FII; (b) estejam descritas na solicitação por escrito da BR, com detalhes específicos e razoáveis e sejam permitidas nos termos dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional e da legislação em vigor; e (c) sejam necessárias ou apropriadas para que a BR exerça os direitos do FII, consoante o item 9.01 acima ou seus próprios direitos, conforme o caso.

9.03 A BR concorda que quaisquer recursos devidos à BR pela Construtora e/ou pelas demais contratadas no âmbito dos Contratos da Construção em decorrência do exercício, pela BR, de quaisquer direitos do FII em face da Construtora e/ou das demais contratadas, nos termos do item 9.01 acima, serão depositados pela BR ou por terceiro (conforme instruções por escrito que a BR se obriga a fornecer em tempo hábil e antes da realização de qualquer pagamento), através de transferência eletrônica ou outro mecanismo semelhante, em conta corrente de titularidade do FII a ser oportunamente informada por escrito à BR, observado o disposto nos Documentos do Projeto Base Porto Nacional.

9.04 A BR deverá comunicar o FII por escrito acerca do início de qualquer processo e/ou procedimento em face da Construtora e/ou de qualquer contratada no âmbito dos Contratos da Construção com o objetivo de obter qualquer ressarcimento nos termos desta Cláusula 9, devendo, ainda, manter o FII informado acerca do andamento de qualquer processo e/ou procedimento desta natureza através do envio de relatórios periódicos ao FII sobre quaisquer andamentos relevantes de tais processos e/ou procedimentos.

9.05 A BR se obriga a indenizar, defender, isentar e prontamente pagar ao FII, por e contra qualquer reclamação, ação, responsabilidade, perda, dano, despesas e/ou custas de qualquer natureza, que sejam atribuídos ao FII em decorrência da atuação da BR em nome do FII na forma deste Contrato.

#### Cláusula 10. Remuneração e Reembolso de Custos e Despesas da BR

10.01 Ao final da construção o FII pagará à vista à BR pelos serviços prestados pela BR nos termos deste Contrato, o valor líquido de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), atualizado monetariamente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o "IPCA/IBGE"), desde a data de emissão dos CRI da 99ª Série até a data do efetivo pagamento. A fixação do valor está em consonância com o interesse da BR em fiscalizar a obra de construção da Unidade, nos termos dos Contratos da Construção.



10.01.1 Na hipótese de extinção do IPCA/IBGE, ou caso o mesmo deixe de ser divulgado, ou ainda, em razão de proibição ou restrição legal de seu uso para fins de atualização monetária, será utilizado o Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (o “IGP-M/FGV”).

10.01.2 Se a data de vencimento estabelecida no item 10.01 acima não for um Dia Útil, o pagamento deverá ser realizado no Dia Útil imediatamente posterior.

10.01.3 Até 15 (quinze) Dias Úteis após o aceite da entrega da Unidade, a BR deverá enviar ao FII fatura no valor correspondente à remuneração, conforme item 10.01 acima, e deverá indicar, ainda, a conta corrente em que o pagamento deverá ser efetuado pelo FII.

10.01.4 O FII deverá efetuar o pagamento da remuneração à BR, mediante transferência eletrônica de fundos na conta corrente indicada pela BR no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da fatura, conforme item 10.01.3 acima.

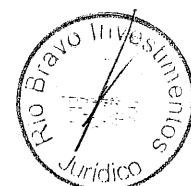
10.02 O FII reconhece que a BR poderá incorrer em determinados custos e despesas (e incorrerá em custos e despesas adicionais após a celebração deste Contrato) relacionados a atividades relativas ao objeto do presente Contrato, e em benefício do Projeto Base Porto Nacional. O FII, neste ato, concorda em reembolsar à BR os referidos custos e despesas a serem incorridos pela BR, desde que relacionadas especificamente ao Projeto Base Porto Nacional e previstas no orçamento total deste, observado o fluxo de caixa esperado do FII, no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do recebimento pelo FII da solicitação por escrito encaminhada pela BR ao FII, acompanhada dos respectivos comprovantes, observados os itens 10.03 e 10.04 abaixo.

10.03 Os custos mencionados no item 10.02 acima a serem reembolsados pelo FII à BR incluirão os valores relativos aos tributos incidentes sobre os pagamentos efetuados pela BR, que serão discriminados nas solicitações de reembolso enviadas pela BR.

10.04 Os pagamentos referidos no item 10.02 acima deverão ser efetuados mediante transferência eletrônica de fundos na conta corrente a ser indicada pela BR com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis.

#### Cláusula 11. Incidências Fiscais

11.01 Os tributos (impostos, taxas, emolumentos, contribuições fiscais e parafiscais), que sejam devidos em decorrência direta ou indireta deste Contrato ou de sua execução, são de exclusiva responsabilidade do contribuinte assim definido na norma tributária, sem direito a reembolso, com exceção do disposto no item 10.03 acima. O FII, quando fonte retentora, deve



descontar e recolher, nos prazos da lei, dos pagamentos que efetuar, os tributos a que esteja obrigado pela legislação vigente.

11.02 Se durante o prazo de vigência do Contrato ocorrer a criação de novos tributos, alteração de alíquotas e/ou alteração de base de cálculo que venham a majorar, comprovadamente, o ônus da BR, o preço estabelecido no item 10.01 acima originariamente acordado será aumentado proporcionalmente à majoração ocorrida.

11.03 No mesmo sentido, se durante o prazo de vigência do Contrato ocorrer a extinção de tributos existentes, a alteração de alíquotas ou de base de cálculo, a instituição de incentivos fiscais de qualquer natureza e/ou isenção ou redução de tributos federais, estaduais e/ou municipais, que venham a diminuir o ônus da BR, o preço originariamente acordado será diminuído, compensando-se, na primeira oportunidade, a diferença decorrente das respectivas alterações.

#### Cláusula 12. Disposições Finais

12.01 Nenhuma omissão ou atraso, por parte de qualquer das Partes, em exercer seus direitos, poderes ou privilégios nos termos do presente Contrato deverá operar como uma renúncia aos mesmos, nem o exercício único ou parcial de qualquer direito, poder ou privilégio nos termos deste Contrato deverá impedir qualquer outro ou posterior exercício dos mesmos, ou o exercício de qualquer outro direito, poder ou privilégio.

12.02 Os direitos e remédios expressamente previstos neste Contrato são cumulativos, sem limitação a quaisquer outros direitos ou remédios existentes por força da lei ou facultados às Partes por outra forma.

12.03 Este Contrato, ou qualquer disposição sua, assim como seu(s) Anexo(s), ou quaisquer documentos a serem fornecidos nos termos deste Contrato, não poderão ser alterados, modificados, dispensados, liberados ou rescindidos oralmente, mas somente por meio de instrumento por escrito, assinado por todas as Partes.

12.04 Caso uma ou mais disposições contidas no presente Contrato seja inválida, ilegal ou inexecutável sob qualquer aspecto, a validade, legitimidade ou exequibilidade das disposições remanescentes aqui contidas não serão afetadas pela mesma.

12.05 O FII declara que nada tem a opor aos atos praticados até a presente data pela BR, relacionados à construção da Unidade, na condição de prestadora ao FII dos serviços mencionados na Cláusula 2 acima. A BR declara que a remuneração pelos serviços executados até a presente data se inclui no montante destacado na Cláusula 10 acima.



12.06 Este Contrato vinculará as Partes e seus respectivos sucessores e cessionários a qualquer título.

12.07 Este Contrato e os direitos e obrigações nele contidos não serão passíveis de cessão pelas Partes sem o consentimento prévio e por escrito das outras Partes, e qualquer tentativa de cessão ou outra transferência sem este consentimento será nula e ineficaz.

12.08 Este Contrato será regido e interpretado em conformidade com as leis do Brasil.

12.09 Os títulos descritivos das Cláusulas deste Contrato encontram-se inseridos meramente por conveniência e não deverão afetar o significado ou a interpretação de qualquer disposição do presente Contrato.

12.10 Nenhuma disposição contida neste Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional conferirá quaisquer direitos a qualquer pessoa ou ente que não as Partes contratantes e seus respectivos representantes, herdeiros, sucessores e cessionários a qualquer título.

12.11 O presente Contrato inclui por completo o acordo entre as Partes com respeito ao objeto do presente Contrato e suspende todas as manifestações escritas, memorandos e acordos anteriores com relação a tal objeto.

12.12 As Partes elegem o Foro Central da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, como competente para dirimir todas e quaisquer disputas decorrentes deste Contrato e seus Anexos, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser.

[RESTANTE DA PÁGINA INTENCIONALMENTE DEIXADO EM BRANCO. SEGUE  
PÁGINA DE ASSINATURA]

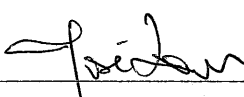


E, por estarem assim, justas e contratadas, as Partes, assinam o presente Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional em 5 (cinco) vias originais, de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2012.

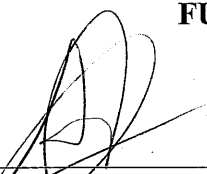
**PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: NESTOR CUNAT CERVERÓ  
Cargo: Diretor Financeiro

  
\_\_\_\_\_  
Nome: JOSE ZONIS  
Cargo: Diretor de Operações e Logística

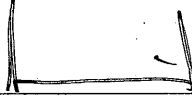
**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES  
MOBILIÁRIOS LTDA.,**

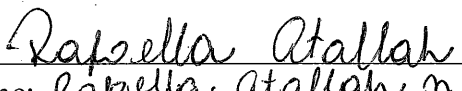
atuando exclusivamente na qualidade de administradora do  
**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: AUGUSTO PROENSO MOTTEINS  
Cargo: PROVAROZ

\_\_\_\_\_  
Nome:  
Cargo:

**TESTEMUNHAS:**

  
\_\_\_\_\_  
Nome: PABLO ALMEIDA DOS SANTOS  
R.G.: 20694919-0  
CPF: 110669247-08

  
\_\_\_\_\_  
Nome: Rapella Atallah m. Lima  
R.G.: 24495089-8  
CPF: 339090677-50





## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DA ÁREA DA BASE PORTO NACIONAL

- **Área da Base Porto Nacional**

- (a) A Petrobras Distribuidora S.A. (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), sendo certo que atualmente esta área é parte do imóvel registrado sob a matrícula nº 27.244 do Livro nº 02, Registro Geral do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Nacional conforme descrita no item “c” abaixo (a “Área da Base Porto Nacional”);
- (b) A BR por meio do Contrato de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações do Contrato de Arrendamento (o “Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento”), celebrado em 22 de maio de 2012, cedeu ao FII o Contrato de Arrendamento;
- (c) A Área da Base Porto Nacional cedida ao FII, através da cessão do Contrato de Arrendamento, tem as seguintes características:

A Área da Base Porto Nacional foi objeto de desapropriação para fins de utilidade pública pela Valec, nos termos da Escritura Pública de Desapropriação Amigável, datada de 8 de julho de 2008, celebrada entre a Valec e o Sr. Sebastião Carlos Vilela e sua esposa a Sra. Marilda dos Reis Vilela ( a “Escritura”), ainda não registrada no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Porto Nacional.

Na Escritura constam as matrículas nº: (i) 6.832, (ii) 12.428, (iii) 12.429, as quais, conforme as certidões obtidas junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional em 16 de maio de 2011 demonstram que; o imóvel referenciado na matrícula nº 6.832 tem área de 821.9872 ha; o imóvel referenciado na matrícula nº 12.428 tem área de 253.96.39 ha; e o imóvel referenciado na matrícula nº 12.429 tem área de 253.96.31 ha, sendo que: (i) todos os imóveis constam na certidão como gravados por Hipoteca de 1º e 2º graus, em função de duas Cédulas de Rurais Pignoratícias e Hipotecárias emitidas pelo BANCO DA AMAZÔNIA S.A. (o “BASA”); e (ii) todas as matrículas dos imóveis nº 6.832, nº 12.428, e nº 12.429 foram encerradas, passando



tais imóveis a constar na matrícula nº 27.244 que tem área de 2.909,2523 ha e compreende, dentre outros, os imóveis descritos nas matrículas nº 6.832; nº 12.428; e nº 12.429, conforme averbação datada de 23 de outubro de 2009, em função do georreferenciamento realizado, passando o ônus a ser do imóvel objeto da nova matrícula nº 27.244.

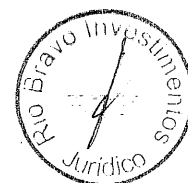
Ressalta-se que, conforme carta SUREC – 2011/0421 enviada pelo BASA ao Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional, em 26 de maio de 2011, o referido banco anuiu com o desmembramento de parte do imóvel de matrícula nº 6.832, da área de 194,1203 ha, para fins de desapropriação pela Valec, mantendo a vinculação hipotecária a referida instituição de crédito do restante da área pertencente ao Sr. Sebastião Carlos Vilela. Em 17 de janeiro de 2012, por meio da Carta SUREC – 2012/066, o BASA reiterou os termos da antiga Carta, para fazer referência à atual matrícula nº 27.244 do imóvel onde está situado a Área da Base Porto Nacional.



## ANEXO II

### MODELO DE PROCURAÇÃO

A **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, CEP 04551-065, 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, doravante denominada Outorgante, nomeia e constitui sua bastante procuradora, em caráter irrevogável e irretratável, nos termos do artigo 684 do Código Civil Brasileiro, a **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, doravante denominada Outorgada, a quem a Outorgante outorga poderes amplos e necessários para a prática de quaisquer atos em nome da Outorgante que sejam necessários para o devido cumprimento das obrigações da Outorgante constantes do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional (o "Contrato") relativo à construção, montagem, testes, condicionamento, assistência à operação e implementação da Unidade Base Porto Nacional (conforme definida no Contrato) celebrado entre a Outorgante e a Outorgada em 22 de maio de 2012, incluindo, mas não limitado a, os poderes para representar a Outorgante perante terceiros para (i) o gerenciamento da compra de quaisquer equipamentos e materiais; (ii) o gerenciamento da contratação de quaisquer serviços necessários para a construção e montagem do Projeto Base Porto Nacional (conforme definido no Contrato); (iii) o cumprimento de todos os deveres, responsabilidades e obrigações, assim como o exercício de todos os direitos da Outorgante (inclusive relativos às atividades de fiscalização) nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional (conforme definido no Contrato); e (iv) negociar e alterar contratos, dirimir quaisquer disputas, controvérsias e ações e instaurar procedimentos arbitrais e/ou judiciais, nos termos e condições estabelecidos no Contrato. A presente procuração é válida



pelo prazo de 1 (um) ano contado de sua assinatura, devendo ser prorrogada, se for o caso, até o término do Contrato.

[Local], [data]



**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:

