
PROJETO BASE PORTO NACIONAL

**CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB ENCOMENDA DA
UNIDADE BASE PORTO NACIONAL**

celebrado entre

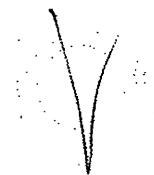
PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

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





ÍNDICE



Cláusula 1.	Definições	6
Cláusula 2.	Objeto	7
Cláusula 3.	Prazo, Fiscalização e Coordenação da Construção da Unidade Base Porto Nacional	8
Cláusula 4.	Aluguéis, Reajustes e Revisões	13
Cláusula 5.	Construção, Manutenção e Benfeitorias	19
Cláusula 6.	Tributos ou Encargos	21
Cláusula 7.	Obrigações das Partes	22
Cláusula 8.	Exigências dos Poderes Públicos	26
Cláusula 9.	Cessão, Sublocação e Empréstimo da Unidade Base Porto Nacional	26
Cláusula 10.	Desapropriação	28
Cláusula 11.	Seguro	28
Cláusula 12.	Multa	29
Cláusula 13.	Eventos de Inadimplemento	29
Cláusula 14.	Término Antecipado e Rescisão	30
Cláusula 15.	Indenização	31
Cláusula 16.	Exercício dos Direitos	33
Cláusula 17.	Disposições Gerais	34

ANEXOS

Anexo I	Descrição da Área da Base Porto Nacional
Anexo II	Cópia dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional
Anexo III	Especificação dos Serviços
Anexo IV	Valor Locatício (Parcela A e Parcela B)
Anexo V	Cronograma Físico-Financeiro
Anexo VI	Forma de Notificação de Inadimplemento



CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB ENCOMENDA DA UNIDADE BASE PORTO NACIONAL

O presente Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade Base Porto Nacional (o “Contrato de Locação – Base Porto Nacional”, o “Contrato de Locação” ou o “Contrato”) é celebrado, em 22 de maio de 2012, 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 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 (o “FII” ou o “Locador”, sendo que toda e qualquer referência neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional 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”)); 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, 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” ou a “Locatária”, sendo que a BR e o FII são conjuntamente denominadas 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 a serem construídas (a “Unidade Base Porto Nacional” ou a “Unidade”) sobre a área descrita no **Anexo I** deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional (a “Área da Base Porto Nacional”), para locação nos moldes encomendados pela BR, nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional;



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 da Área da Base Porto Nacional (o “Contrato de Arrendamento”);
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”), nos termos definidos no **Anexo I** deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional;
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 Base Porto Nacional, os quais, uma vez celebrados, serão incorporados ao **Anexo II** deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional (tais contratos doravante 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 – Base Porto Nacional, conforme notificação enviada à Construtora – Base Porto Nacional 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”);
6. Por meio do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional, 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 elegeram a BR para administrar, gerenciar, coordenar e fiscalizar as obras de engenharia, construção e instalação da Unidade Base Porto Nacional na Área da Base Porto Nacional, nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional, de forma a assegurar que a Unidade Base Porto Nacional atenda às necessidades de uso e gozo da BR, na forma do disposto no referido contrato;



7. O FII obterá os recursos necessários ao desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Porto Nacional, segundo os Contratos da Construção – Base Porto Nacional, por meio de uma operação financeira de securitização de recebíveis imobiliários que terá, substancialmente, as seguintes características (a “Operação de Securitização – Base Porto Nacional” ou a “Operação de Securitização”):
- (a) o FII tem por objetivo captar recursos necessários para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Porto Nacional 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 loca a Unidade Base Porto Nacional à BR nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional;
 - (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 Particular 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, as “CCI – Base Porto Nacional”) que representarão os Créditos Imobiliários – Base Porto Nacional (melhor descritos e definidos na alínea “a” do item 9.02 abaixo) do Valor Locatício, definido na Cláusula 4 e **Anexo IV**, todos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, devido pela BR ao FII nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional;
 - (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 Séries” 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 Base Porto Nacional será desenvolvida, construída e instalada com recursos obtidos na Operação de Securitização – Base Porto Nacional 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) este 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 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 de Locação – Base Porto Nacional, nos seguintes termos e condições:

Cláusula 1. Definições

1.01 Termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão os significados a eles atribuídos no corpo deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional ou dos demais



Documentos do Projeto Base Porto Nacional, salvo se aqui de outra forma expressamente definidos.

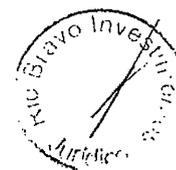
Cláusula 2. Objeto

2.01 O FII, por meio deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, cede em locação à BR o uso e gozo da Unidade Base Porto Nacional, conforme descrita na especificação de serviços, constante do Anexo I ao Contrato de Construção nº 4600115833, cuja cópia encontra-se anexa a este Contrato de Locação – Base Porto Nacional como Anexo III, conforme a mesma possa vir a ser alterada nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional (a “Especificação dos Serviços”), a ser desenvolvida de acordo com as necessidades e objetivos da BR, devidamente construída e instalada na Área da Base Porto Nacional, nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional. A BR, nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, recebe a Unidade Base Porto Nacional em locação, pelo prazo estipulado no item 3.01 abaixo, mediante o pagamento do Valor Locatício definido na Cláusula 4 e Anexo IV, todos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional.

2.02 Dada a atipicidade do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional, 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 – Base Porto Nacional sido originalmente contratada pela BR por meio do Contrato de Construção nº 4600115833 (cedido ao FII nos termos do Instrumento Particular de Cessão – Base Porto Nacional), em regime de “*locação sob encomenda*”, sendo a Unidade Base Porto Nacional é construída de acordo com a Especificação dos Serviços e visando ao atendimento das necessidades de uso da BR;
- (b) o cálculo do Valor Locatício, conforme definido abaixo, levou em conta as seguintes características: (i) os custos estimados nesta data para a construção da Unidade Base Porto Nacional, nos moldes determinados pela BR; (ii) o nível de especificidade da construção da Unidade Base Porto Nacional, que visa atender às necessidades peculiares da BR; (iii) o prazo de vigência deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional; (iv) que as CCI – Base Porto Nacional representativas dos Créditos Imobiliários – Base Porto Nacional servirão de lastro à Operação de Securitização – Base Porto Nacional e serão suficientes para satisfazer as obrigações decorrentes dos CRI da 99ª Série e dos CRI da 100ª Série, *pro rata* em relação às CCI – Base Porto Nacional, conforme o caso; e (v) o custo estimado de captação dos CRI da 99ª Série e dos

P



CRI da 100ª Série *pro rata* em relação às CCI – Base Porto Nacional, conforme o caso; e

- (c) a estrutura do Valor Locatício e os prazos de pagamento ora pactuados são essenciais para a celebração deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional e para a realização dos investimentos dele decorrentes e foram estabelecidos pelas Partes com o objetivo de (i) viabilizar a realização do Projeto Base Porto Nacional e os investimentos realizados pelo FII; e (ii) evitar qualquer descontinuidade no fluxo dos Créditos Imobiliários – Base Porto Nacional.

2.03 A Unidade Base Porto Nacional objeto da locação destina-se exclusivamente ao desenvolvimento e exercício das atividades da BR inerentes ao seu objeto social, diretamente ou por terceiros por esta selecionados e sob sua responsabilidade, de acordo com as categorias de uso permitidas para o Projeto Base Porto Nacional, bem como com a legislação municipal de zoneamento e com a legislação ambiental aplicável. A inobservância do aqui disposto implicará a aplicação das penalidades previstas na Cláusula 12 do presente Contrato. Desde que não tenha ocorrido um evento previsto na Cláusula 13 abaixo, o FII conferirá à BR o pleno direito de uso e gozo da Unidade Base Porto Nacional e obrigar-se-á a não tomar qualquer medida que venha ou possa limitar o exercício deste direito pela BR.

2.04 As obrigações da BR decorrentes deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional são irrevogáveis e irretroatáveis, devendo permanecer em pleno vigor até o seu integral cumprimento.

2.05 Em razão desta diversidade de relações jurídicas, o Valor Locatício deve ser considerado como contraprestação e retorno dos investimentos realizados pelo FII para a viabilização do Projeto Base Porto Nacional de interesse da BR.

Cláusula 3. Prazo, Fiscalização e Coordenação da Construção da Unidade Base Porto Nacional

3.01 Exceto se terminado antecipadamente ou rescindido conforme previsto neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, o referido Contrato de Locação – Base Porto Nacional permanecerá em vigor até 12 de abril de 2026, sendo o Valor Locatício devido a partir da data prevista no **Anexo IV**, observado o disposto nos itens 3.03.1 e 3.04(b) deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional.



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

- (a) a entrega da Unidade Base Porto Nacional deverá ser feita conforme o disposto na Cláusula 11 do Contrato de Construção nº 4600115833, exceto pelas condições previstas no presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional;
- (b) todas as atividades previstas nas Cláusulas 8 e 10 do Contrato de Construção nº 4600115833 contarão, obrigatoriamente, com a presença da BR, para se assegurar que a Unidade Base Porto Nacional preencha as necessidades desta, estando em conformidade com os Contratos da Construção – Base Porto Nacional e com a Especificação dos Serviços;
- (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 de Construção nº 4600115833 e outros documentos similares definidos nos demais Contratos da Construção – Base Porto Nacional. Fica a BR desde já autorizada pelo FII a representá-lo na prática das atividades descritas neste item 3.02;
- (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 na Cláusula 7 do Contrato de Arrendamento.

3.03 As Partes reconhecem que a Unidade Base Porto Nacional somente poderá ser entregue pelo FII à BR para locação após a obtenção das autorizações e adoção das providências a seguir:

- (a) obtenção das autorizações, prévias e por escrito, necessárias dos competentes órgãos governamentais e da Valec, inclusive para a cessão e transferência do Contrato de Arrendamento da BR ao FII, nos termos do Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, todas antes do início das obras para construção da Unidade Base Porto Nacional, nos termos do Contrato de Arrendamento;



- (b) obtenção da aprovação dos projetos e de licenças de obra junto a Prefeitura Municipal de Porto Nacional, ao Corpo de Bombeiros do Estado do Tocantins, DNIT, Valec, Secretaria Estadual de Meio Ambiente e outros órgãos competentes;
- (c) obtenção de todas as autorizações e licenças prévias e por escrito necessárias dos competentes órgãos governamentais, bem como a realização das Anotações de Responsabilidade Técnica (as “ART”) no CREA relativas aos Contratos da Construção – Base Porto Nacional antes do início das obras e serviços relacionados à construção da Unidade Base Porto Nacional, bem como o cumprimento de quaisquer exigências de ART;
- (d) obtenção de aprovação de projetos e de licenças de instalação junto a ANP – Agência Nacional do Petróleo;
- (e) realização satisfatória da vistoria prévia do Corpo de Bombeiros;
- (f) assinatura do Termo de Recebimento Definitivo, conforme definido nos Contratos da Construção – Base Porto Nacional;
- (g) obtenção dos autos de conclusão da Unidade Base Porto Nacional (o “Habite-se”); e
- (h) obtenção das licenças junto aos órgãos ambientais, quais sejam a Licença Prévia (a “LP”), Licença de Instalação (a “LI”), e Licença de Operação (a “LO”), ou o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta (o “TAC”), de acordo com a legislação ambiental aplicável, bem como de quaisquer estudos e relatórios, caso exigidos por órgãos oficiais, sejam municipais, estaduais ou federais nos termos da legislação aplicável, dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional e do Contrato de Arrendamento.

3.03.1 A BR, na qualidade de fiscalizadora e coordenadora dos serviços relacionados à construção da Unidade Base Porto Nacional (na forma do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional), obriga-se a assegurar que a Unidade Base Porto Nacional seja entregue pelo FII à BR para locação, nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, em 31 de janeiro de 2013 (a “Data de Início da Locação”), com a devida obtenção das autorizações e adoção das providências descritas neste item 3.03, observado que a não obtenção integral de tais providências até a Data de Início da Locação, desde que não configure, represente ou caracterize qualquer ilegalidade ou impedimento legal, não inviabilizará o início da locação.



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 de Locação – Base Porto Nacional, bem como da anuência da Securitizadora.

3.04 Na hipótese de a Unidade Base Porto Nacional 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 de Locação – Base Porto Nacional, nos termos do item 14.02 abaixo, mediante o pagamento do Valor Indenizatório e Prêmio, descritos no item 15.01 abaixo, subrogando-se a BR contra a parte que der causa ao descumprimento das obrigações assumidas em contrato; ou
- (b) desde que não seja rescindido o Contrato de Arrendamento, a assunção da administração da obra de construção e instalação da Unidade Base Porto Nacional para continuidade dos serviços executados, arcando, caso não haja recursos disponíveis na conta descrita no item 4.01.2, com a totalidade dos custos e despesas necessárias à construção, desenvolvimento e instalação da Unidade Base Porto Nacional, inclusive aqueles de responsabilidade da Construtora – Base Porto Nacional e independentemente da execução de quaisquer garantias previstas nos Contratos da Construção – Base Porto Nacional e, se for o caso, com a substituição da Construtora – Base Porto Nacional ou qualquer outra contratada, independentemente de autorização prévia do FII, nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional e do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional, e arcando também com quaisquer multas devidas em função do atraso na construção da Unidade Base Porto Nacional, nos termos do Contrato de Arrendamento, com a finalidade de entregar a Unidade Base Porto Nacional ao FII para locação, nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, 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 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 no item 4.01 abaixo) que o FII deixar de receber em virtude de referido atraso no início da locação, a ser calculado nos termos do item 3.04.1 abaixo, valor este necessário ao cumprimento das obrigações advindas da Operação de



Securitização – Base Porto Nacional estruturada pelo FII para viabilizar a construção da Unidade Base Porto Nacional que forem devidas no período, conforme demonstrado pelo FII à BR. O valor da multa compensatória será pago pela BR ao FII nas Datas de Pagamento dos Valores Locatícios (conforme definidos no item 4.01 abaixo e conforme fixadas no **Anexo IV**) subsequente à Data de Início da Locação. Caso a BR exerça a opção prevista neste item 3.04(b), ela se sub-rogará em todos os direitos do FII decorrentes dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional.

3.04.1 Na hipótese de a Unidade Base Porto Nacional não ser entregue, por qualquer motivo (inclusive caso fortuito ou força maior) até a Data de Início da Locação, e a BR opte pela assunção da administração da obra de construção e instalação da Unidade Base Porto Nacional, conforme previsto no item 3.04(b) acima, as partes acordam que, quando da efetiva entrega e disponibilização da Unidade Base Porto Nacional pelo FII à BR para locação, será apurado *pro rata die*, da quantia paga pela BR nos termos do mesmo item 3.04(b): (a) o montante pago a título de multa compensatória devida em virtude do referido atraso na Data de Início da Locação; e (b) o montante pago a título de pagamento da Parcela B do Valor Locatício, ficando quitados todos os valores recebidos pelo FII nos termos dos itens (a) e (b) deste item 3.04.1, permanecendo inalteradas e devidas somente as parcelas vincendas da Parcela B do Valor Locatício, na forma do **Anexo IV** deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional de Locação.

3.04.2 Os valores mencionados nos itens (a) e (b) da cláusula 3.04.1 não são cumulativos, de modo que o pagamento da multa compensatória nas datas de vencimento dos valores locatícios correspondentes será recebido como cumprimento do cronograma de pagamentos na forma do **Anexo IV** deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional.

3.05 Caso (a) a BR não envie a notificação prevista no item 3.04 acima ao FII na forma e no prazo ali estabelecido; ou (b) a Unidade Base Porto Nacional não seja entregue para locação no prazo adicional estabelecido no item 3.04(b) acima, este Contrato de Locação – Base Porto Nacional será automaticamente rescindido, independentemente do envio de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, aplicando-se o disposto no item 3.04(a) acima.

3.06 Caso o FII disponha da Unidade Base Porto Nacional 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 Base Porto Nacional, não sendo devido ao FII qualquer compensação adicional, incremento ou antecipação dos Valores Locatícios pela utilização plena e irrestrita da Unidade Base Porto Nacional 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 de Locação – Base Porto Nacional.

3.06.1 O FII reconhece a possibilidade de utilização da Unidade Base Porto Nacional pela BR antes do término da construção, hipótese em que não será devida qualquer quantia adicional àquele, devendo ser observado, contudo, o disposto no item 3.06 acima, sem prejuízo do pagamento da Parcela A do Valor Locatício.

3.07 Tendo em vista a natureza jurídica complexa do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional e as condições para sua celebração ressaltadas no item 2.02 acima, a BR reconhece expressamente que nenhuma imperfeição, insuficiência ou pendência relativa à Unidade Base Porto Nacional ensejará qualquer redução do Valor Locatício (conforme definido no item 4.01 abaixo) ou suspensão, atraso ou diferimento do pagamento do Valor Locatício, exceto quanto à Parcela A e o disposto nos itens 4.02.1, 4.02.2, 4.07 e 4.08 abaixo.

3.08 Desde que cumpridas fiel e regularmente as obrigações assumidas neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional e autorizada pela Valec a prorrogação do Contrato de Arrendamento, a BR poderá, a seu critério, prorrogar o prazo da locação, observado o disposto no Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento e no Contrato de Arrendamento.

3.09 No caso de prorrogação do prazo deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, a BR comunicará ao FII sua intenção, por escrito, inequivocamente, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias contados do término do prazo estabelecido no item 3.01 acima, ocasião em que as Partes negociarão as condições para o novo período de locação, sempre preservando, sem alterações, o direito de cessão de crédito reservado ao FII, assegurado neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional.

Cláusula 4. Aluguéis, Reajustes e Revisões

4.01 Pela cessão do uso e gozo da Unidade Base Porto Nacional nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, a BR obriga-se a pagar, a título de aluguel, nas datas indicadas no Anexo IV deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional (respeitado o disposto nos itens 3.04 e 3.05 acima), o valor calculado nos termos e na periodicidade estipulada no Anexo IV deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, o qual é composto pelas Parcelas A e B, definidas no Anexo IV (o “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 Base Porto Nacional”); e (b) a Parcela B (exceto a última parcela) depositada nas contas designadas pelo

P



cessionário das CCI - Base Porto Nacional, nos termos do item 4.04 do Contrato de Cessão da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C e das CCI – Base Porto Nacional (a “Conta Centralizadora 99ª Série” e a “Conta Centralizadora 100ª Série”). O Valor Locatício será pago nas datas estipuladas no **Anexo IV** até o término deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional (cada uma destas datas, a “Data de Pagamento do Valor Locatício”, ou, conjuntamente denominadas de as “Datas de Pagamento dos Valores Locatícios”). Se alguma Data de Pagamento do Valor Locatício não for um Dia Útil, conforme definido no item 4.01.1 abaixo, o pagamento do Valor Locatício correspondente deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente seguinte, sem acréscimo de quaisquer encargos ou multas.

4.01.1 Para os fins deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, dia útil significa qualquer dia em que haja expediente bancário nas cidades de São Paulo e do Rio de Janeiro (o “Dia Útil”).

4.01.2 O FII constituiu uma conta específica para o Projeto Base Porto Nacional, com o objetivo de segregar dos demais recursos do FII, os valores a serem destinados especificamente a construção e desenvolvimento da Unidade Base Porto Nacional, conforme descrito no item 8.02 do Acordo de Quotistas.

4.02 Tendo em vista a atipicidade e a natureza jurídica complexa do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional, o Valor Locatício devido pela BR nos termos desta Cláusula 4 não estará sujeito a qualquer suspensão, retenção, revisão, redução (inclusive no caso de indisponibilidade total ou parcial da Unidade Base Porto Nacional) ou compensação com qualquer outro valor eventualmente devido pelo FII ou terceiros à BR, exceto quanto à Parcela A e ao disposto nos itens 4.02.1, 4.02.2, 4.02.3, 4.07 e 4.08 abaixo.

4.02.1 Tendo vista do disposto no item 2.02(b) acima, as Partes reconhecem, desde já, que o presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional poderá ser alterado, excepcionalmente, em função de alteração do custo estimado da construção, e/ou eventuais expansões ou futuras construções na Unidade Base Porto Nacional, de forma a criar nova(s) parcelas(s), correspondentes a eventual valor necessário para a conclusão da construção, desenvolvimento e instalação da Unidade Base Porto Nacional e/ou eventuais expansões ou futuras construções na Unidade Base Porto Nacional, desde que: (a) aprovadas pelo cessionário dos Créditos Imobiliários – Base Porto Nacional; e (b) que não comprometa quaisquer valores relacionados aos Créditos Imobiliários – Base Porto Nacional, que servem de lastro aos CRI da 99ª Série e aos CRI da 100ª Série.

4.02.2 A alteração do Valor Locatício, de forma a criar nova(s) parcelas(s), será realizada exclusivamente para as novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários.



4.02.3 As Partes desde já acordam que o crédito imobiliário decorrente da última parcela da Parcela B (descrita no Anexo IV), poderá ser cedido e securitizado, a qualquer tempo a critério das Partes, devendo as Partes aditar este Contrato de Locação – Base Porto Nacional, adaptando, no que for cabível, todas as cláusulas.

4.03 O Valor Locatício será atualizado monetariamente, anualmente, com base na variação percentual do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (o “IPCA/IBGE”), nos termos do item 4.06 abaixo.

4.04 A aplicação dos reajustes estabelecidos neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional é automática, sendo dispensada, desde já qualquer tipo de comunicação à BR.

4.05 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”).

4.05.1 Na impossibilidade de utilização do IGP-M/FGV para a definição de novo índice de atualização monetária dos CRI das 99ª e 100ª Série e do Valor Locatício referente à Parcela B, as Partes utilizarão o mesmo índice a ser adotado para atualização monetária dos CRI das 99ª e 100ª Séries, conforme determinado no Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries.

4.05.2 Em havendo a adoção de índice substitutivo, a Parcela B do Valor Locatício será reajustada pelo IPCA/IBGE 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.

4.06 A data dos reajustes anuais das Parcelas A e B do Valor Locatício é o dia 15 de fevereiro de cada ano (as “Datas de Ajuste Anual”), sendo os referidos ajustes anuais calculados conforme fórmulas a seguir:

$$L_i = L_0 \times C$$

Onde:

L_i = Valor Nominal atualizado da i-ésima parcela do Valor Locatício, calculado com 2 (duas) casas decimais, sem arredondamento;

L_0 = R\$ 568.298,00 (quinhentos e sessenta e oito mil, duzentos e noventa e oito reais), na data-base de 25 de maio de 2012, ou (b) R\$ 284.149,00 (duzentos e oitenta e quatro mil, cento e quarenta e nove reais), na data-base de 25 de maio de 2012, conforme o caso, para a Parcela A



do Valor Locatício; e valores constantes do Anexo IV para a Parcela B do Valor Locatício; e

C = Fator da variação acumulada do índice de preços IPCA/IBGE, calculado com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento, apurado da seguinte forma:

$$C = \prod_{k=1}^n \left[\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}} \right]$$

Onde:

n = número total de índices considerados na atualização, sendo “n” um número inteiro;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário do Contrato de Locação, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número-índice do mês de atualização;

NI_{k-1} = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”;

dup = número de Dias Úteis entre (a) 31 de janeiro de 2011, para o primeiro mês de atualização; ou (b) a Data de Aniversário anterior, para os demais meses, e a data de cálculo, sendo “dup” um número inteiro; e

dut = número de Dias Úteis contidos entre (a) 31 de janeiro de 2011, para o primeiro mês de atualização; ou (b) a Data de Aniversário anterior, para os demais meses, e a próxima Data de Aniversário, sendo “dut” um número inteiro.

Observações:

(a) Os fatores resultantes das expressões $\left(\frac{dup}{dut} \right)$ são considerados com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento e os resultantes das expressões

f



$\left(\frac{NI_k}{NI_{k-1}} \right)^{\frac{dup}{dut}}$ são considerados com 8 (oito) casas decimais, sem arredondamento. O produtório é executado a partir do fator mais recente, acrescentando-se, em seguida, os mais remotos.

- (b) Considera-se a data de aniversário do Contrato de Locação o dia 15 de cada mês ou o primeiro Dia Útil posterior, caso o dia 15 não seja Dia Útil (a “Data de Aniversário”).
- (c) Caso, se até a Data de Aniversário do Contrato de Locação, o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de atualização não esteja disponível, deverá ser utilizado um número-índice projetado, calculado com base na última projeção disponível (o “Número-Índice Projetado” e a “Projeção”), divulgada pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (a “ANBIMA”) da variação percentual do IPCA/IBGE, conforme fórmula a seguir:

$$NI_{kp} = NI_k \times (1 + \text{Projeção})$$

Onde:

NI_{kp} = Número-Índice Projetado do IPCA/IBGE para o mês de atualização, calculado com 2 casas decimais, com arredondamento;

NI_k = em data anterior ou na própria Data de Aniversário do Contrato de Locação, atualização pelo valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior. Após a Data de Aniversário, o valor do número índice do mês de atualização; e

Projeção = variação percentual projetada pela ANBIMA referente ao mês de atualização.

Observações:

- (a) O Número-Índice Projetado será utilizado, provisoriamente, enquanto não houver sido divulgado o número-índice correspondente ao mês de atualização, não sendo, porém, devida nenhuma compensação entre a BR e o FII, quando da divulgação posterior do IPCA/IBGE que seria aplicável.



- (b) O número-índice do IPCA/IBGE, bem como as projeções de sua variação, deverão ser utilizados considerando idêntico número de casas decimais divulgado pelo órgão responsável por seu cálculo/apuração.

4.07 Independentemente do reajuste previsto nos itens 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 33 do Regulamento, e na Cláusula 5 do Contrato de Cessão da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C e das CCI – Base Porto Nacional (*pro rata* em relação ao Projeto Base Porto Nacional), além das despesas e obrigações decorrentes da administração da Unidade Base Porto Nacional 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 ou ano seguinte, conforme o caso.

4.08 A mora da BR no cumprimento das obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional acarretará a incidência dos seguintes encargos moratórios:

- (a) atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional e calculada *pro rata temporis*;
- (b) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e
- (c) juros de mora de 12% (doze por cento) ao ano, ou fração, calculados dia a dia, que incidirão sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente e acrescido de multa moratória.

4.09 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.

4.10 Dada a atipicidade do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional, 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 Base Porto Nacional, obriga-se a assegurar que esta seja construída e instalada na Área da Base Porto Nacional, observados os termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional e de acordo com a Especificação dos Serviços e os Contratos da Construção – Base Porto Nacional e segundo suas necessidades.

5.02 Desde que não se configure a hipótese prevista no item 3.04(b) acima, o FII se responsabiliza expressamente perante a BR (a) pela remuneração da Construtora – Base Porto Nacional, nos termos dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional; (b) pela contratação e remuneração dos demais serviços e fornecedores que se façam necessários para a edificação da Unidade Base Porto Nacional, nos termos dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional, inclusive aqueles contratados pela BR, cujos contratos de prestação de serviço venham a ser cedidos ao FII; e (c) pela disponibilização dos recursos para o pagamento da Construtora – Base Porto Nacional e demais serviços e fornecedores, nos valores e prazos definidos no cronograma físico-financeiro constante do **Anexo V** a este Contrato de Locação – Base Porto Nacional, 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 Base Porto Nacional, determine o pagamento destes recursos segundo os termos e condições dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional.

5.03 Sem prejuízo de a BR poder celebrar novos Contratos da Construção – Base Porto Nacional, o FII reconhece e a BR concorda que a empresa responsável pela construção da Unidade Base Porto Nacional será a Construtora – Base Porto Nacional, podendo ocorrer a substituição desta nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional, 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 – Base Porto Nacional.

5.04 O FII neste ato constitui a BR como sua mandatária para, em nome do FII, obter tempestivamente todos os documentos e autorizações necessários, especialmente os listados nos itens 3.03 e 5.03 acima, 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.

5.05 A BR deverá, às suas expensas, durante todo o prazo deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, (a) manter e operar a Unidade Base Porto Nacional de acordo com todos os requisitos legais, boas práticas da indústria, padrões internacionais exigidos e os



Documentos do Projeto Base Porto Nacional; (b) promover o reparo, a reforma ou reconstrução da Unidade Base Porto Nacional (ou qualquer parte desta) que venha a sofrer qualquer tipo de deterioração ou dano, de modo que a Unidade Base Porto Nacional 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 ou reconstruir a(s) parte(s) da Unidade Base Porto Nacional ou a Unidade Base Porto Nacional inteira em caso de sinistro ou dano, total ou parcial, com recursos próprios ou advindos de indenizações de seguro, quando contratado, não tendo a BR qualquer direito à redução, revisão, interrupção ou suspensão no pagamento do Valor Locatício, mantendo-se inalterada esta obrigação do referido pagamento.

5.05.1 O FII não terá qualquer responsabilidade e nenhum custo lhe será imputado em decorrência de despesas incorridas na forma deste item 5.05, observados, ainda, os termos dos itens 2.02 e 4.02 acima.

5.06 Respeitadas as limitações de ordem legal, a BR poderá, sem que haja qualquer alteração no Valor Locatício, (a) efetuar quaisquer benfeitorias necessárias e úteis na Unidade Base Porto Nacional, 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; e (b) efetuar quaisquer benfeitorias voluptuárias na Unidade Base Porto Nacional, sendo certo que as mesmas poderão ser removidas da Unidade Base Porto Nacional pela BR ao final da locação, observando-se, entretanto, que a BR terá o prazo de 90 (noventa) dias a contar da data final da locação para remoção de tais benfeitorias voluptuárias da Unidade Base Porto Nacional.

5.07 Para os efeitos desta Cláusula, considera-se benfeitoria toda e qualquer obra que foi realizada na Unidade Base Porto Nacional que não possa ser retirada sem causar-lhe dano ou alteração, por menor que seja.

5.08 O FII concorda em exercer seus direitos e cumprir suas obrigações decorrentes dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional 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.

5.09 Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou a execução de obras de responsabilidade da BR, as Partes estabelecerão um cronograma para cumprimento pela BR, sendo certo que tais reparos não darão à BR qualquer direito a redução, revisão ou suspensão no pagamento do Valor Locatício.



Cláusula 6. Tributos ou Encargos

6.01 A partir da entrega da Unidade Base Porto Nacional para locação e/ou da Data de Início da Locação, o que ocorrer primeiro, os 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 de Locação – Base Porto Nacional, 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 de Locação – Base Porto Nacional, 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 de Locação – Base Porto Nacional e qualquer responsabilidade, multa ou penalidade atribuída ao FII em decorrência de tal falta de pagamento será de integral responsabilidade da BR, quando o encargo pelo referido pagamento for a ela atribuída, observado o disposto no item 6.01 acima. O FII poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o pagamento de qualquer Tributo ou Encargo devido pela BR na forma do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional 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 Base Porto Nacional e/ou à Área da Base Porto Nacional, relativos a períodos posteriores à data de entrega, pelo FII à BR, da Unidade Base Porto Nacional em locação, ou à Data de Início da Locação, o que ocorrer primeiro, obrigando-se a BR a enviar ao FII cópias autenticadas dos comprovantes de pagamento por ela diretamente efetuados, mediante a solicitação do FII, dentro do prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados do recebimento da referida solicitação.

[Handwritten signature]



Cláusula 7. Obrigações das Partes

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

- (a) pagar tempestivamente o Valor Locatício, Tributos ou Encargos e demais valores devidos, a qualquer título, nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional;
- (b) assumir responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos causados em decorrência da posse, operação, fiscalização e manutenção da Unidade Base Porto Nacional, responsabilizando-se por todo e qualquer custo necessário para reparos e reconstruções 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 e manter em vigor durante a vigência deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, em nome próprio e/ou do FII, toda e qualquer autorização, aprovação, registro, licença, permissão ou isenção necessárias 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”), inclusive as autorizações necessárias, para a instalação, operação e funcionamento da Unidade Base Porto Nacional, inclusive aquelas estabelecidas na Cláusula 3 deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, ficando desde já constituída mandatária do FII para a obtenção dessas Aprovações Governamentais e autorizações, podendo representá-lo perante quaisquer autoridades, cartórios e registros e praticar, nesta qualidade, quaisquer atos necessários à obtenção das Aprovações Governamentais e autorizações, nos termos dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional;
- (d) operar, reparar e manter a Unidade Base Porto Nacional 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 Base Porto Nacional, 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,



fiscalização e manutenção da Unidade Base Porto Nacional, 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 – Base Porto Nacional 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 Base Porto Nacional, nos termos do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional e dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional;
- (f) diligenciar as providências de contratação, pela Construtora – Base Porto Nacional e pelas eventuais novas construtoras, dos serviços necessários à construção da Unidade Base Porto Nacional, nos termos, prazos, valores e condições estipuladas nos Contratos da Construção – Base Porto Nacional, 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 e/ou reconstrução da Unidade Base Porto Nacional, nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional celebrado com a Construtora – Base Porto Nacional e com eventuais novas construtoras, de forma a assegurar a construção e entrega da Unidade Base Porto Nacional nas especificações definidas pela BR de acordo com todas as condições previstas nos Contratos da Construção – Base Porto Nacional e na Especificação dos Serviços, de forma que a Unidade Base Porto Nacional esteja disponível ao FII, para locação nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, até a Data de Início da Locação;
- (h) utilizar a Unidade Base Porto Nacional locada exclusivamente no desenvolvimento e exercício das atividades inerentes ao seu objeto social, nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional e de acordo com as categorias de uso permitidas para o Projeto Base Porto Nacional, bem como com a legislação municipal de zoneamento e com a legislação ambiental aplicável;
- (i) efetuar o pagamento de quaisquer prêmios de seguro e pelo seu recolhimento à instituição seguradora na hipótese de contratação de seguro, nos termos da Cláusula 11 deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional. Eventuais indenizações serão recebidas diretamente pela BR, beneficiária do seguro e,





desta forma, em caso de sinistro total ou parcial relativo à Unidade Base Porto Nacional, o Contrato de Locação em nada será afetado, ficando a BR obrigada a reconstruir total ou parcialmente a Unidade Base Porto Nacional, caso atingida, com recursos próprios ou advindos de indenizações de seguro, não tendo a BR qualquer direito à redução, revisão, interrupção ou suspensão no pagamento do Valor Locatício, mantendo-se inalterada esta obrigação do referido pagamento;

- (j) cumprir rigorosamente com os termos e obrigações deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional e dos demais Documentos do Projeto Base Porto Nacional;
- (k) 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 Porto Nacional, ou à Unidade Base Porto Nacional, emitidas por quaisquer autoridades ou terceiros, mesmo que endereçadas à BR; e
- (l) não atribuir à Área da Base Porto Nacional objeto do Contrato de Arrendamento, destinação diversa daquela para que lhe foi concedida, de acordo com o Contrato de Arrendamento.

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

- (a) locar a Unidade Base Porto Nacional à BR nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional;
- (b) não atribuir à Área da Base Porto Nacional objeto do Contrato de Arrendamento, destinação diversa daquela para que lhe foi concedida, de acordo com o Contrato de Arrendamento;
- (c) destinar à conta descrita no item 4.01.2 acima, para a construção e instalação da Unidade Base Porto Nacional, a totalidade (i) das contribuições de capital de seus Quotistas destinadas ao Projeto Base Porto Nacional; (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 das CCI – Base Porto Nacional, conforme previsto



no Contrato de Cessão da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C e das CCI – Base Porto Nacional, se for o caso, disponibilizando estes recursos à BR, segundo os prazos e valores definidos no item 5.02 e no Anexo V deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, para que esta determine o pagamento à Construtora – Base Porto Nacional e demais contratados, segundo os Contratos da Construção – Base Porto Nacional, 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 Porto Nacional, o FII poderá utilizar os recursos conforme sua política de investimentos, nos termos do Regulamento, do Instrumento de Emissão das CCI – Base Porto Nacional ou do Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries;

- (d) informar à BR o cronograma de pagamento de quaisquer valores devidos pelo FII, seja em relação à construção da Unidade Base Porto Nacional, 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, relacionados ao Projeto Base Porto Nacional, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da realização destes;
- (f) cumprir todas as obrigações assumidas neste e nos demais Documentos do Projeto Base Porto Nacional;
- (g) não estabelecer qualquer relacionamento direto com fornecedores dos bens ou materiais para a construção da Unidade Base Porto Nacional, ressalvado aquele eventualmente firmado por conta do disposto no Considerando 4 deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, sendo certo que todo o fornecimento será realizado sob a responsabilidade da BR, na qualidade de supervisora e fiscalizadora da construção da Unidade Base Porto Nacional nos termos dos Contratos da Construção – Base Porto Nacional e do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Porto Nacional, 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 Porto Nacional 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 Porto Nacional; (ii) seja permitida nos termos dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional 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 Porto Nacional.

Cláusula 8. Exigências dos Poderes Públicos

8.01 A BR, inclusive em nome do FII, deverá satisfazer, às suas expensas, 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 Base Porto Nacional na forma do disposto no Contrato de Arrendamento, obrigando-se o FII a cooperar tempestivamente com a BR no atendimento dessas exigências.

Cláusula 9. Cessão, Sublocação e Empréstimo da Unidade Base Porto Nacional

9.01 A BR não poderá ceder, sublocar e/ou emprestar a terceiros, total ou parcialmente, a Unidade Base Porto Nacional, mesmo nos casos em que se verificar ociosidade.

9.02 Emissão e Cessão das CCI. Desde que mantidos os direitos da BR com relação à Unidade Base Porto Nacional, o FII poderá:

- (a) emitir as CCI – Base Porto Nacional, representativas de parcela dos Créditos Imobiliários – Base Porto Nacional que compreendem: (i) o direito de recebimento dos pagamentos anuais da Parcela B (exceto a última) do Valor Locatício previsto neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional; (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 (exceto a última) do Valor Locatício) devidos pela BR nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional; e (iii) os direitos estabelecidos nas Cláusulas 14 e 15 abaixo, no tocante aos direitos e créditos mencionados nos itens (i) e (ii) deste item 9.02(a), a fim de que esses direitos e créditos sejam utilizados como lastro da Operação de Securitização – Base Porto Nacional (os “Créditos Imobiliários – Base Porto Nacional” ou os “Créditos Imobiliários”);
e
- (b) ceder as CCI – Base Porto Nacional à Securitizadora.

f



9.02.1 Para tanto, o FII e a Securitizadora, com a interveniência e anuência da BR, deverão assinar o Contrato de Cessão da CCI – Base Cruzeiro do Sul Parcela C e das CCI – Base Porto Nacional em forma e substância aceitáveis à BR e ao FII.

9.03 Na hipótese de cessão ou alienação das CCI – Base Porto Nacional, referida no item 9.02(b) acima, o FII e a BR concordam que:

- (a) os pagamentos da Parcela A do Valor Locatício serão depositados diretamente na Conta A – Base Porto Nacional do FII;
- (b) os pagamentos da Parcela B (exceto a última) do Valor Locatício e os valores referentes às multas, prêmios, valores devidos a título de seguro, penalidades e indenizações, *pro rata* em relação à Parcela B (exceto a última) do Valor Locatício, recebidos da BR serão depositados diretamente na Conta Centralizadora 99ª Série e/ou na Conta Centralizadora 100ª Série; e
- (c) efetivada a cessão das CCI – Base Porto Nacional prevista no item 9.02(b) acima, os termos e condições definidos neste Contrato de Locação – Base Porto Nacional 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 (i) os relativos à Parcela A do Valor Locatício; e (ii) os relativos a eventuais ajustes do Valor Locatício, cujas hipóteses estão previstas nos itens 4.02.1, 4.02.2, 4.02.3, 4.07 e 4.08 acima, somente serão alterados com anuência prévia e por escrito do agente fiduciário da emissão dos CRI da 99ª Série e dos CRI da 100ª Série, mediante consulta aos respectivos titulares dos CRI da 99ª Série e dos CRI da 100ª Série, nos termos do Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries.

9.04 A BR e o FII acordam que, na hipótese de cessão das CCI – Base Porto Nacional referida nos itens 9.02 e 9.03 acima, nem a Unidade Base Porto Nacional, ora locada, nem os imóveis onde estas se situam poderão ser onerados quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou qualquer outra forma de gravame, observado o disposto nos Documentos do Projeto Base Porto Nacional.

9.05 A BR declara expressamente que celebrou com a Valec o Contrato de Arrendamento da Área da Base Porto Nacional e que foi informada pela Valec que o título aquisitivo referente ao imóvel onde será erigida a Unidade Base Porto Nacional está em processo de registro perante o competente Cartório de Registro de Imóveis de Porto Nacional, a fim de que registrado seja constituída a propriedade da Valec.



Cláusula 10. Desapropriação

10.01 No caso de desapropriação total ou parcial da Área da Base Porto Nacional (neste segundo caso, desde que tal desapropriação parcial inviabilize a utilização do arrendamento e/ou da Unidade Base Porto Nacional na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Porto Nacional), seja em momento anterior ou posterior ao término da construção da Unidade Base Porto Nacional; o presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional 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 da Indenização por Perdas e Danos referida no item 15.02 abaixo. Mediante o pagamento efetuado ao FII, a BR se sub-rogará em todos os direitos deste relativos ao recebimento de indenização em virtude da desapropriação.

10.02 Se ocorrer desapropriação parcial da Área da Base Porto Nacional que não inviabilize a utilização do arrendamento e/ou da Unidade Base Porto Nacional, na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Porto Nacional, em virtude da atipicidade do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional, 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 de Locação – Base Porto Nacional, sem qualquer redução do Valor Locatício, suspensão, revisão, (exceto com relação à Parcela A e ao disposto nos itens 4.02.1, 4.07 a 4.08 acima), atraso ou diferimento do pagamento do Valor Locatício; ficando-lhe, ainda, facultado rescindir este Contrato de Locação – Base Porto Nacional, desde que efetuado o pagamento ao FII da Indenização por Perdas e Danos referida no item 15.02 abaixo, mediante comunicação por escrito ao FII. Após a realização de tal pagamento ao FII, a BR se sub-rogará em todos os direitos do FII relativos ao recebimento de indenização em virtude da desapropriação.

Cláusula 11. Seguro

11.01 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 Base Porto Nacional, revolução, guerra, atos de terrorismo, ou qualquer outro ato ou fato que possa causar a destruição total ou parcial da Unidade Base Porto Nacional, 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 de Locação – Base Porto Nacional, inclusive a título de indenizações, multas ou prêmios, não serão afetados. Ainda que a BR opte pela não contratação dos seguros aqui previstos, a obrigação de reconstrução total ou parcial da Unidade Base Porto Nacional, nos termos do item 5.05(c) acima, não será afetada.

P



Cláusula 12. Multa

12.01 A Parte que violar qualquer das Cláusulas ou disposições deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, 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 e das parcelas já pagas.

12.02 A penalidade prevista nesta Cláusula não substitui e não se confunde com o “Valor Indenizatório e Prêmio” ou a “Indenização por Perdas e Danos” (conforme definidos na Cláusula 15 abaixo) devidos em caso de Término Antecipado ou Rescisão do Contrato, conforme previsto na Cláusula 14 abaixo, e incidirá (a) no caso da infração referida no item 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 de Locação – Base Porto Nacional (a “Notificação de Inadimplemento”), caso tal inadimplemento não tenha sido sanado; ou (b) no caso de mora no pagamento do Valor Locatício, da multa compensatória prevista no item 3.04(b) acima, no momento em que tal inadimplemento configurar um Evento de Inadimplemento na forma do item 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 de Locação – Base Porto Nacional (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 ou da multa compensatória prevista no item 3.04(b) acima na correspondente Data de Pagamento do Valor Locatício, e sem que tal inadimplemento seja sanado em até 15 (quinze) Dias Úteis contados de tal data, sem prejuízo da incidência de encargos moratórios previstos no item 4.08 acima durante tal período; ou
- (c) inadimplemento pela BR do cumprimento de qualquer outra de suas obrigações decorrentes do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional ou dos



Documentos do Projeto Base Porto Nacional, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da Notificação de Inadimplemento.

Cláusula 14. Término Antecipado e Rescisão

14.01 O presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional será declarado antecipadamente terminado, ficando a BR sujeita ao pagamento do Valor Indenizatório e Prêmio estabelecido no item 15.01 abaixo, nos seguintes casos (o “Término Antecipado”):

- (a) caso a Valec revogue ou desautorize a cessão do Contrato de Arrendamento, ou não seja formalizado o Instrumento Particular de Cessão do Arrendamento, ou ocorra a extinção, a interrupção, a anulação, a rescisão ou a declaração de nulidade, invalidade ou inexistência de quaisquer dos instrumentos ora citados, cessão ou transferência, total ou parcial, pelo FII, de seus direitos e obrigações decorrentes do Instrumento Particular de Cessão de Arrendamento, sem anuência prévia e por escrito da BR e da Securitizadora;
- (b) cessão, empréstimo, promessa de venda, alienação da Unidade Base Porto Nacional ou constituição sobre esta ou sobre a Área da Base Porto Nacional de qualquer ônus ou gravame, além daqueles descritos no **Anexo I** deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional;
- (c) mudança da titularidade de qualquer das quotas do FII, exceto se a transferência das quotas do FII ocorrer para entidade devidamente habilitada agindo na qualidade de agente fiduciário da emissão de certificados de recebíveis imobiliários tendo lastro em créditos imobiliários devidos pela BR ou por qualquer entidade por ela controlada ou subsidiárias;
- (d) nulidade, término antecipado, rescisão, resilição ou resolução de qualquer um dos Documentos do Projeto Base Porto Nacional, por qualquer razão;
- (e) vencimento antecipado dos CRI da 99ª Série e/ou dos CRI da 100ª Série;
- (f) ocorrência de um Evento de Inadimplemento nos termos da Cláusula 13 acima, caso em que será acrescida ao Valor Indenizatório e Prêmio:
 - (i) a penalidade prevista no item 12.01 acima, na hipótese do Evento de Inadimplemento ser decorrente do evento descrito na alínea (c) do item 13.01 acima; ou

f



- (ii) a multa prevista no item 4.08 acima, na hipótese do Evento de Inadimplemento ser decorrente do evento descrito na alínea (b) do item 13.01 acima.

14.02 A BR poderá, a seu exclusivo critério, rescindir unilateralmente este Contrato de Locação – Base Porto Nacional, a qualquer tempo, mediante comunicação ao FII com antecedência de 60 (sessenta) dias, ficando, neste caso, sujeita ao pagamento do Valor Indenizatório e Prêmio estabelecido no item 15.01 abaixo (a “Rescisão”).

14.03 Na ocorrência do disposto no item 2.13.3.1.1 do Termo de Securitização das 99ª e 100ª Séries, uma vez realizada a Amortização Extraordinária Parcial, a BR ficará obrigada a pagar na forma de Valor Indenizatório e Prêmio, nos termos dos itens 14.01 acima e 15.01 abaixo, o equivalente ao valor integral do Projeto Base Porto Nacional vencido ou o valor obtido com vencimento parcial do Projeto Base Porto Nacional remanescente, conforme o caso, na proporção necessária à manutenção do *duration* remanescente da série e sua periodicidade de pagamentos ao investidor, quando possível.

14.03.1 Observado o disposto acima, os montantes devidos a título de Valor Indenizatório e Prêmio nos termos do item 14.01 acima e de Valor Indenizatório e Prêmio nos termos do item 14.03 acima: (i) não serão cumulativos em nenhuma hipótese deste Contrato, e (ii) serão subtraídos, proporcionalmente, dos valores devidos das parcelas vincendas da Parcela B Valor Locatício, vinculadas aos CRI da 99ª Série e/ou aos CRI da 100ª Série.

Cláusula 15. Indenização

15.01 Caso o presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional seja terminado antecipadamente ou rescindido na forma prevista nos itens 14.01 e 14.02 acima, respectivamente, a BR deverá pagar ao FII, a título de indenização por perdas e danos prefixados, tendo em vista a natureza personalíssima deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional e a singularidade de seus termos e condições, a quantia equivalente ao valor indenizatório acrescido de prêmio, apurada nos termos da fórmula abaixo, caso os CRI da 99ª Série e/ou os CRI da 100ª Série tenham sido emitidos (o “Valor Indenizatório e Prêmio”):

$$VIE = VNI + P$$

Onde:

VIE = Valor Indenizatório;

P



$VNI =$ resultado do somatório de cada uma das parcelas vincendas da Parcela B do Valor Locatício (exceto a última), atualizadas pelo índice de correção monetária na forma deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, e trazidas a valor presente por “i” conforme definido abaixo, de forma *pro rata die*, desde a data de seu respectivo vencimento até a Data de Apuração; e

$P =$ valor do prêmio, apurado nos termos da fórmula abaixo:

$$P = \text{Máximo} \left\{ 0; \frac{\left[\left(1 + \frac{i}{100} \right)^{\frac{Du}{252}} - 1 \right]}{\left[\left(1 + \frac{Y}{100} \right)^{\frac{Du}{252}} - 1 \right]} \times VNI \right\}$$

Onde:

$i =$ 4,0933 (quatro inteiros e novecentos e trinta e três décimos milésimos) no que se refere as parcelas da Parcela B que lastreiam o CRI da 99ª Série e 4,9781 (quatro inteiros e nove mil setecentos e oitenta e um décimos milésimos) no que se refere as parcelas da Parcela B que lastreiam o CRI da 100ª Série;

$Y =$ taxa de remuneração (cupom sobre o IPCA/IBGE) da NTN-B de prazo médio de vencimento mais próximo ao *duration* remanescente das parcelas vincendas da Parcela B (exceto a última) do Valor Locatício, definida na data de pagamento do Valor Indenizatório (a “Data de Apuração”). A NTN-B deverá ser deduzida da alíquota de imposto de renda vigente à época para investimentos de pessoas físicas em Certificados de Recebíveis Imobiliários com prazo de vencimento equivalente ao prazo de vencimento da penúltima parcela da Parcela B do Valor Locatício vincenda. Será utilizada a menor taxa da NTN-B, entre: (a) taxa de referência divulgada pela ANBIMA na Data de Apuração; ou (b) taxa média de referência praticada por pelo menos 3 (três) instituições financeiras de primeira linha na Data de Apuração;

$Du =$ prazo remanescente, em Dias Úteis, entre a Data de Apuração e a data de vencimento da penúltima parcela vincenda da Parcela B do Valor Locatício.



15.02 Nas hipóteses de Término Antecipado e Rescisão deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, previstas nos itens 10.01 e 10.02 acima, a BR deverá pagar ao FII indenização por perdas e danos prefixados, apurada pelo resultado do somatório de cada uma das parcelas vincendas da Parcela B do Valor Locatício – Base Porto Nacional (exceto pela última parcela Parcela B), atualizadas pelo índice de correção monetária na forma do Contrato de Locação – Base Porto Nacional, e trazidas a valor presente pela taxa de juros de 4,0933% a.a. (quatro inteiros e novecentos e trinta e três décimos milésimos por cento ao ano) no que se refere as parcelas da Parcela B que lastream o CRI da 99ª Série e 4,9781% a.a. (quatro inteiros e nove mil setecentos e oitenta e um décimos milésimos por cento ao ano) no que se refere as parcelas da Parcela B que lastream o CRI da 100ª Série expressa em du/252 Dias Úteis, conforme definido acima, desde a data de seu respectivo vencimento até a Data de Apuração (a “Indenização por Perdas e Danos”).

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 Prêmio e da Indenização por Perdas e Danos, 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 Porto Nacional, em virtude (a) da atipicidade do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo; e (b) de serem devidas, aos titulares dos créditos imobiliários e/ou das CCI – Base Porto Nacional e/ou dos CRI da 99ª Série e/ou dos CRI da 100ª Série emitidos, compensações em valores equivalentes em consequência da rescisão antecipada do presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional.

15.04 O Valor Indenizatório e Prêmio e a Indenização por Perdas e Danos serão pagos pela BR em até 30 (trinta) dias contados da data do Término Antecipado e/ou Rescisão deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional, sendo considerados tais valores devidos e exequíveis, 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 de Locação – Base Porto Nacional, 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

P



Locatícios, essa tolerância não será considerada, em hipótese alguma como novação ou alteração das condições deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional.

Cláusula 17. Disposições Gerais

17.01 Qualquer aviso, instrução ou outra comunicação exigidos ou permitidos nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional 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.

(a) Se para a RBDTVM:

Rio Bravo Investimentos DTVM Ltda.
Avenida Chedid Jafet, n.º 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

(b) Se para a BR:

Petrobras Distribuidora S.A. – BR
Rua General Canabarro, n.º 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

17.02 Todos e quaisquer avisos, instruções e comunicações nos termos deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional 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 de Locação – Base Porto Nacional obriga as Partes e seus sucessores e cessionários a qualquer título.

17.04 As disposições deste Contrato de Locação – Base Porto Nacional somente poderão ser modificadas por escrito, mediante assinatura de todas as Partes, observados os termos do item 9.03(c) acima.

17.05 Respeitado o disposto no item 9.01 acima, o presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional somente poderá ser cedido pelo FII com o prévio e expresso consentimento da BR.

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

17.07 O presente Contrato de Locação – Base Porto Nacional e seus aditivos poderão ser averbados nas matrículas da Área Porto Nacional no competente Cartório de Registro Geral de Imóveis de Porto Nacional, Estado do Tocantins, 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 neste item.

17.08 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 de Locação – Base Porto Nacional, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser.

17.09 Este Contrato de Locação – Base Porto Nacional será regido e interpretado de acordo com as leis do Brasil.

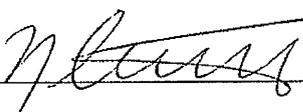
[REstante da página intencionalmente deixado em branco]



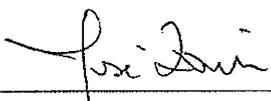
E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes assinam o presente Contrato de Locação -- Base Porto Nacional em 05 (cinco) vias de igual teor, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 22 de maio de 2012.

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

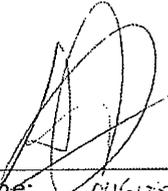


Nome: NESTOR CUÑAT CERTERO
Cargo: Diretor Financeiro



Nome: JOSE ZONIS
Cargo: Diretor de Operações e Logística

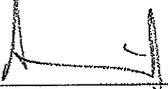
**RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS LTDA., atuando exclusivamente na qualidade de administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM**



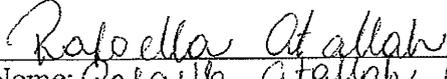
Nome: AUGUSTO AFONSO MARTINS
Cargo: PROCURADOR

Nome:
Cargo:

TESTEMUNHAS:



Nome: PABLO ALMBIOA DOS SANTOS
RG: 20694 919 - 0
CPF: 110669247-08



Nome: Rafoella Atallah m. Lorna
RG: 97495 089-8
CPF: 119090677-50



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, 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



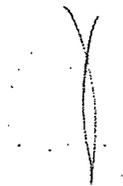
tais imóveis a constar na matrícula nº 27.244 que tem área de 2.909,2523 ha e compreende, dentre outros, os imóveis descritos nas matrículas nº 6.832, nº 12.428, e nº 12.429, conforme averbação datada de 23 de outubro de 2009, em função do georreferenciamento realizado, passando o ônus a ser do imóvel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

CÓPIA DOS CONTRATOS DA CONSTRUÇÃO – BASE PORTO NACIONAL



ANEXO III

ESPECIFICAÇÃO DOS SERVIÇOS



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 24 (vinte e quatro) parcelas, pagas semestralmente, sendo: (a) R\$ 568.298,00 (quinhentos e sessenta e oito mil, duzentos e noventa e oito reais), cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014; e (b) R\$ 284.149,00 (duzentos e oitenta e quatro mil, cento e quarenta e nove reais), cada uma, na data-base de 25 de maio de 2012, pagas todo dia 15 de agosto de cada ano, sendo a primeira em 15 de agosto de 2014 (a "Parcela A"), a ser depositada na Conta A Base Porto Nacional, especialmente aberta para esta finalidade, a ser designada por escrito pelo FII com antecedência de, no mínimo, 10 (dez) dias da correspondente data de pagamento da Parcela A do Valor Locatício.

(b) **Parcela B do Valor Locatício:** A Parcela B do Valor Locatício será composta por 13 (treze) parcelas pagas anualmente, sendo: (a) 10 (dez) parcelas de R\$30.979.570,05 (trinta milhões, novecentos e setenta e nove mil, quinhentos e setenta reais e cinco centavos), cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2023 (inclusive); e (b) 3 (três) parcelas de R\$24.155.803,02 (vinte e quatro milhões, cento e cinquenta e cinco mil, oitocentos e três reais e dois centavos) cada uma, na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2024 (inclusive) e a última em 15 de fevereiro de 2026 (inclusive) (a "Parcela B"), a serem depositadas na Conta Centralizadora 99ª Série e na Conta Centralizadora 100ª Série, conforme o caso, exceto pela última, que vence em 15 de fevereiro de 2026, que será depositada na conta a ser designada pelo FII.



ANEXO V

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO



ANEXO VI

FORMA DE NOTIFICAÇÃO DE INADIMPLEMENTO

[Local e Data]

À
[•]

At.: Sr. [•]
Ref: Projeto Base Porto Nacional
Notificação de Inadimplemento

Prezados Senhores,

Fazemos referência o Contrato de Locação Sob Encomenda da Unidade Base Porto Nacional 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, conforme alterada, dos bens do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM** (o “**FII**”) e a **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A. – BR** (a “**BR**”) em 22 de maio de 2012 (o “Contrato de Locação – Base Porto Nacional”).

Conforme previsto no item 13.01(c) do Contrato de Locação – Base Porto Nacional, 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 Porto Nacional 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 Porto Nacional, nos termos dos itens 14.01 e 14.02 do Contrato de Locação – Base Porto Nacional.

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.



Atenciosamente,

[•]

