

---

---

**PROJETO BASE CRUZEIRO DO SUL**

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

celebrado entre

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

e

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

---

Datado de

25 de novembro de 2011

---

## SEGUNDO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO SOB ENCOMENDA DA UNIDADE - BASE CRUZEIRO DO SUL

Este Segundo Aditivo ao Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade – Base Cruzeiro do Sul (o “Segundo Aditivo ao Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul” ou o “Segundo Aditivo ao Contrato de Locação”) é celebrado em 25 de novembro de 2011 entre:

(i) **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Capital do 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 Estatuto 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, 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, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda – 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”) (a “Locadora”); 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 “Locatária”, sendo que a Locadora e a Locatária são conjuntamente designadas as “Partes” e, individualmente, a “Parte”).

CONSIDERANDO QUE as Partes celebraram em 31 de janeiro de 2011 e aditaram em 15 de agosto de 2011 um Contrato de Locação, por meio do qual o FII locou à BR a Unidade Base Cruzeiro do Sul, tendo por objeto o desenvolvimento do Projeto Base Cruzeiro do Sul (termos definidos abaixo); e

CONSIDERANDO QUE as Partes concordaram em alterar os considerandos e cláusulas do Contrato de Locação para que a 1ª Antecipação da Parcela B e a 2ª Antecipação da Parcela B (termos definidos abaixo) fiquem de acordo com as notificações de antecipação do Preço de Cessão, enviadas pela Securitizadora à BR e ao FII, em 02 de fevereiro de 2011 e em 10 de junho de 2011, bem como para postergar a Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B.

RESOLVEM as partes celebrar o presente Segundo Aditivo ao Contrato de Locação, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula 1. Definições

Termos iniciados com letras maiúsculas, quando aqui utilizados, terão o significado a eles atribuído no Contrato de Locação e nos demais Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, salvo se aqui de outra forma expressamente definidos.

Cláusula 2. Alterações

2.1 O preâmbulo passa a vigorar conforme segue:

*“Este Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade Base Cruzeiro do Sul (o “Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul”, “Contrato de Locação” ou “Contrato”) é celebrado em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em 25 de novembro de 2011 entre:”*

2.2 Os Considerandos 9 e seguintes foram alterados e passam a vigorar conforme segue:

*9. O FII obteve os recursos para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, segundo os Contratos da Construção, por meio de operações financeiras de securitização de recebíveis imobiliários, que observaram, substancialmente, as seguintes características (cada operação, individualmente a “Operação de Securitização” e, em conjunto, as “Operações de Securitização”):*

*(a) o FII tem por objetivo captar recursos necessários para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul para posterior locação à BR. 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”). A BR e a Pavarini 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 e, em 25 de novembro de 2011 de 2011, será celebrada a 4ª Alteração ao Acordo de Quotistas do FII (o “Acordo de Quotistas”);*

(b) o FII locou a Unidade Base Cruzeiro do Sul à BR nos termos deste Contrato celebrado em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em 25 de novembro de 2011;

(c) o FII cedeu os créditos imobiliários oriundos da Parcela B e de certos valores relativos à referida Parcela B do Valor Locatício, devidos pela BR ao FII, nos termos deste Contrato, à RB Capital Securitizadora S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 03.559.006/0001-91, estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar (a "Securitizadora"), nos termos do Contrato de Cessão e Transferência de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul e Outras Avenças, celebrado, em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em 25 de novembro de 2011, entre a Securitizadora e o FII, com a interveniência anuência da BR (o "Contrato de Cessão de Créditos").

(c.1) Nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, a Securitizadora deve pagar o preço da cessão referida acima (o "Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários" ou o "Preço de Cessão") ao FII até 31 de janeiro de 2012 (o "Prazo do Pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários" ou o "Prazo do Pagamento do Preço de Cessão"), observadas as condições do referido instrumento. No entanto, a fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade Base Cruzeiro do Sul, o FII tem interesse em receber parte do Preço de Cessão em prazo inferior ao Prazo do Pagamento do Preço de Cessão. Para tanto, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, antecipar parte do Preço de Cessão ao FII até o Prazo do Pagamento do Preço de Cessão (a(s) "Antecipação(ões) do Preço de Cessão"), sendo que, nessa hipótese, dada a atipicidade do presente Contrato, a BR deverá antecipar, total ou parcialmente, conforme o caso, o(s) percentual(is) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício (a(s) "Antecipação(ões) da Parcela B"), de forma que o(s) referido(s) montante(s) do(s) percentual(is) da(s) parcela(s) antecipada (s) seja(m) pago(s), cada um, no 252º (ducentésimo quinquagésimo segundo) Dia Útil, contados da data do pagamento da(s) respectiva(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII, exceto pela Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para 26 de novembro de 2012, ficando a BR obrigada a pagar pelos valores devidos em função desta postergação (a "Taxa de Postergação"), nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011 (a(s) "Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B"), na forma do disposto neste Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul."

(d) a Securitizadora se tornou única e legítima titular dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos e emitiu e/ou emitirá Cédula(s) de Crédito Imobiliário (a(s) “CCI”) representativa(s) dos referidos recebíveis, conforme o(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul (o(s) “Instrumento(s) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul” ou o(s) “Instrumento(s) de Emissão de CCI”) e/ou Certificado(s) de Recebível(is) Imobiliário(s) (o(s) “CRI”, inclusive os “CRI – Expansão Sul”), para oferta no mercado de capitais brasileiro, lastreados diretamente nos referidos créditos ou na CCI – Cruzeiro do Sul e, se for o caso, conjuntamente com a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, todas de titularidade da Securitizadora (as “CCI Expansão Sul”), conforme respectivo(s) termo(s) de securitização (o(s) “Termo(s) de Securitização”).

10. Nos termos do item 4.02 e seguintes do Contrato de Cessão de Créditos e item 4.01.1 e seguintes deste Contrato de Locação, a Securitizadora antecipou parte do Preço de Cessão ao FII, sendo a primeira Antecipação do Preço de Cessão no valor total de R\$30.663.969,84 (trinta milhões, seiscentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos) (a “1ª Antecipação do Preço de Cessão”) e a segunda no valor de R\$61.249.621,80 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta centavos) (a “2ª Antecipação do Preço de Cessão”). Em contrapartida às referidas antecipações, a BR deve antecipar determinados percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício, sendo que: (i) a 1ª antecipação da Parcela B correspondia, em 7 de fevereiro de 2011, ao montante de R\$ 31.323.245,19 (trinta e um milhões, trezentos e vinte e três mil, duzentos e quarenta e cinco reais e dezenove centavos), equivalente a 14,80% (quatorze inteiros e oitenta centésimos por cento) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício (a “1ª Antecipação da Parcela B”); e (ii) a 2ª antecipação da Parcela B correspondia, em 15 de junho de 2011, ao montante de R\$ 62.566.488,35 (sessenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e trinta e cinco centavos), equivalente a 28,96% (vinte e oito inteiros e noventa e seis centésimos por cento) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício (a “2ª Antecipação da Parcela B”), nos termos dos referidos contratos e de acordo com as notificações de antecipação do Preço de Cessão, enviada pela Securitizadora à BR e ao FII, em 02 de fevereiro de 2011 e em 10 de junho de 2011, respectivamente, na forma do disposto neste Contrato de Locação.

(a) Por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul de Titularidade da RB Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 31 de janeiro de 2011, a Securitizadora, na qualidade de titular da 1ª Antecipação da Parcela B, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário

representativa dos créditos oriundos do pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B, conforme Considerando 7, com valor nominal de R\$ 31.283.844,20, (trinta e um milhões, duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos), a qual serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, para distribuição com esforços restritos, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (o “Termo de Securitização da 65ª Série”). Em função da solicitação realizada pela BR de postergar a Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, conforme o disposto no Considerando 9(c1) acima, os Certificados de Recebíveis Imobiliários da – CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora poderão: (i) ter seu respectivo Termo de Securitização aditado; ou (ii) ser substituídos por outros Certificados de Recebíveis Imobiliários, desde que respeitado o disposto nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul;

(c) A Securitizadora, nos termos do Instrumento de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul, celebrado em 15 de agosto de 2011 e aditado em 25 de novembro de 2011, emitiu uma cédula de crédito imobiliário, representativa de parcela dos créditos imobiliários (melhor descritos e definidos no item 2.02 do Instrumento de Emissão de CCI), a qual, com a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, todas de titularidade da Securitizadora, serviram de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários, conforme respectivo termo de securitização (o “Termo de Securitização Expansão-Sul”), para oferta no mercado de capitais brasileiro, nos termos deste Considerando 9 (d) acima.

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

2.3 Os itens 4.01, 4.01.1, 4.01.1.1 e 4.01.1.2 foram alterados passando a vigorar conforme segue:

*“4.01 Pela cessão do uso e gozo da Unidade Base Cruzeiro do Sul nos termos deste Contrato, a BR obriga-se a pagar, a título de aluguel, a partir da Data de Início da Locação (respeitado o disposto nos itens 3.04 e 3.05), o valor calculado nos termos e na periodicidade estipulada no Anexo IV deste Contrato, 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 Cruzeiro do Sul”), (b) a Parcela B depositada na conta designada pelo cessionário dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos, nos termos do item 4.07 do Contrato de Cessão de Créditos (a “Conta Centralizadora”), excetuados os percentuais antecipados da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício, os quais devem ser depositados na conta corrente das demais Operações de Securitização, quais sejam os CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (ou os CRI de quaisquer outras séries que substituam a 65ª série os quais deverão conter o mesmo lastro imobiliário da Parcela B do Valor Locatício dos CRI da série substituída; e não deverão afetar os percentuais do Valor Locatício, utilizados como lastro do CRI Expansão-Sul e CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora) e os CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. O Valor Locatício será pago nas datas estipuladas no Anexo IV até o término deste Contrato (cada uma destas datas, a “Data de Pagamento do Valor Locatício”, ou; conjuntamente denominadas as “Datas de Pagamento dos Valores Locatícios”). Se alguma Data de Pagamento do Valor Locatício ou alguma Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B, inclusive a Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para 26 de novembro de 2012, nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011, não for um Dia Útil, conforme definidos, respectivamente no item 4.01.2 abaixo, e no Considerando 9(c.1), o pagamento do Valor Locatício (inclusive da(s) Antecipação(ões) da Parcela B) correspondente deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente seguinte, sem acréscimo de quaisquer encargos ou multas.”*

*“4.01.1 Nos termos do Considerando 9(c.1) acima, caso a Securitizadora, a seu exclusivo critério, realize a(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão, a fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade Base Cruzeiro do Sul, a Securitizadora deverá, na forma do item 4.01.1.3 abaixo, notificar o FII e a BR, a qual se obriga, desde já, a proceder à(s) Antecipação(ões) da Parcela B, mediante antecipação, total ou parcial, conforme o caso, de percentual(is) da(s) primeira(s) parcelas da Parcela B do Valor*

*Locatício, de forma que referido(s) percentual(is) antecipado(s) da(s) parcela(s) seja(m) pago(s), cada um, nas respectivas Datas de Vencimento da Parcela B (ou seja, no 252º (ducentésimo quinquagésimo segundo) Dia Útil, contados da data do pagamento da(s) respectiva(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII), exceto pela Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para pagamento em 26 de novembro de 2012, na forma do disposto neste Contrato, observado o disposto no item 4.02.2 abaixo.*

*4.01.1.1 Em caso de Antecipação(ões) do Preço de Cessão, a antecipação de percentual(is) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício, pela BR, deverá ser em valor equivalente ao montante efetivamente pago do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII, acrescido da variação acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (o “CDI”), calculada de forma pro rata die, desde a data do pagamento da(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão (i) até a(s) Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B (inclusive até a Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para pagamento em 26 de novembro de 2012, nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011), ou (ii) até o Término Antecipado ou Rescisão deste Contrato, o que ocorrer primeiro, bem como de um prêmio correspondente à 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) (sendo referidos correção e prêmio designados “Remuneração da(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários”).*

*4.01.1.2 O(s) valor(es) antecipado(s) correspondente(s) ao(s) percentual(is) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício deverá(ão) ser pago(s) na respectiva Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B (inclusive a 1ª Antecipação da Parcela B, a ser paga na Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para 26 de novembro de 2012, nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011), permanecendo o cronograma de pagamento do Valor Locatício previsto no Anexo IV do presente Contrato para o pagamento dos percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício, descontado(s) o(s) percentual(is) antecipado(s).*

2.4 O subitem (b) do item 9.02 e o subitem (b) do item 9.03 foram alterados passando a vigorar conforme segue:

*“9.02 (b) a Securitizadora emitiu e poderá emitir cédulas de crédito imobiliário representativas dos créditos oriundos do pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B, bem como emitiu a CCI (lastro do CRI Expansão-Sul), representativa de créditos imobiliários que compreendem: (i) os percentuais da(s)*

*parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício; (ii) o direito ao recebimento dos valores referentes a indenizações, prêmios, multas, valores devidos a título de seguro e penalidades (pro rata em relação a cada percentual da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício) devidos pela BR nos termos deste Contrato; e (iii) os direitos estabelecidos nas Cláusulas 14 e 15, no tocante aos direitos e créditos mencionados nos itens (i) e (ii) deste item 9.02(b), a fim de que esses direitos e créditos sejam utilizados como lastro da operação de securitização; sendo certo que 56,24% (cinquenta e seis inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício e demais valores a ela relacionados foram utilizados exclusivamente para a emissão do CRI Expansão-Sul.”*

*“9.03 (b) os pagamentos dos percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício referentes ao CRI Expansão-Sul, das multas, prêmios, valores devidos a título de seguro, penalidades e indenizações pro rata relativos à Parcela B do Valor Locatício recebidos da BR serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, observado o item 4.01 (b), sendo que os pagamentos dos percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício referentes aos CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (ou aos CRI de quaisquer outras séries que substituam a 65ª série os quais deverão conter o mesmo lastro imobiliário da Parcela B do Valor Locatício dos CRI da série substituída; e não deverão afetar os percentuais do Valor Locatício, utilizados como lastro do CRI Expansão-Sul e CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora) e aos CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, serão depositados na conta corrente de cada uma dessas Operações de Securitização; e ”*

2.5 O Item 14.03 foi alterado passando a vigorar conforme segue:

*“14.03 As Partes acordam que na ocorrência de quaisquer das hipóteses de Término Antecipado relacionada ao inadimplemento pela BR no pagamento da(s) Antecipação(ões) da Parcela B e/ou vencimento antecipado dos CRI emitidos no âmbito da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B este Contrato não será rescindido, sendo devido, neste caso, o valor previsto no item 15.01 (i) abaixo, a ser utilizado para quitar as obrigações decorrentes dos referidos CRI.”*

2.6 O item 15.01.1 foi alterado passando a vigorar conforme segue:

*“15.01.1 O Valor Indenizatório de Antecipação somente poderá ser devido enquanto estiver em circulação os CRI vinculados ao Termo de Securitização da 65ª Série (ou a outro Termo de Securitização de CRI de quaisquer outras séries que substituam a 65ª série os quais deverão conter o mesmo lastro imobiliário da Parcela B do Valor Locatício*

*dos CRI da série substituída; e não deverão afetar os percentuais do Valor Locatício, utilizados como lastro do CRI Expansão-Sul e CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora) e os CRI vinculados ao Termo de Securitização da 77ª Série, na ausência do(s) seu(s) respectivo(s) resgate antecipado ou vencimento antecipado.”*

2.7 O Anexo VI foi alterado passando a vigorar conforme segue:

ANEXO VI

FORMA DE NOTIFICAÇÃO DE INADIMPLEMENTO

[Local e Data]

À

[•]

At.: Sr. [•]

Ref: Projeto Base Cruzeiro do Sul  
Notificação de Inadimplemento

Prezados Senhores,

Fazemos referência o Contrato de Locação Sob Encomenda da Unidade – Base Cruzeiro do Sul celebrado entre a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., atuando exclusivamente na qualidade de instituição administradora e proprietária fiduciária, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM (“FII”) e a Petrobras Distribuidora S.A. - BR (“BR”) em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em [•] (o “Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul”).

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

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

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

[•]

Cláusula 3. Disposições Gerais

3.1 Exceto conforme alterado neste Segundo Aditivo ao Contrato de Locação, todos os termos e disposições do Contrato de Locação permanecem em pleno vigor e efeito, sendo neste ato ratificados, especialmente declarações, garantias, obrigações e compromissos nele assumidos.

3.2 Este Segundo Aditivo ao Contrato de Locação deverá ser interpretado e regido de acordo com as leis brasileiras.

3.3 Fica eleito o foro central da Cidade de Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Segundo Aditivo ao Contrato de Locação.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes firmaram este Segundo Aditivo ao Contrato de Locação em 5 (cinco) vias de igual teor e conteúdo.

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

Rio de Janeiro, 25 de novembro de 2011.

PETROBRAS DISTRIBUIDORA S.A.

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM,  
administrado pela RIO BRAVO INVESTIMENTOS DTVM LTDA.

---

Nome:  
Cargo:

---

Nome:  
Cargo:

TESTEMUNHAS:

---

Nome:  
R.G.:  
CPF:

---

Nome:  
R.G.:  
CPF:

## ANEXO

### CONTRATO DE LOCAÇÃO CONSOLIDADO

Este Contrato de Locação sob Encomenda da Unidade Base Cruzeiro do Sul (o “Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul”, “Contrato de Locação” ou “Contrato”) é celebrado em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em 25 de novembro de 2011 entre:

- (i) **RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, nº 222, bloco B, 3º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 72.600.026/0001-81, neste ato representada por Luiz Eugenio Junqueira Figueiredo, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 20.827.906, expedida pela SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 128.488.198-98, e Anita Spichler Scal, brasileira, casada, economista, portadora da cédula de identidade RG nº 21.617.495-8, expedida pela SSP/SP, inscrita no CPF/MF sob o nº 278.621.288-00, 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, 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”) (a “Locadora”); 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 e 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 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 sobre a área descrita no **Anexo I** deste Contrato (a “Unidade Base Cruzeiro do Sul” e a “Área da Base Cruzeiro do Sul”, respectivamente), para locação nos moldes encomendados pela BR, nos termos deste Contrato;
2. A BR firmou, em 31 de janeiro de 2011, com os antigos proprietários da Área da Base Cruzeiro do Sul, o Instrumento de Promessa de Compra e Venda, lavrado no 1º Tabelionato de Notas e Cartório de Registro Civil e Pessoas Naturais de Cruzeiro do Sul, no Livro 008, fls. 166F/167V e registrado, em 02 de fevereiro de 2011, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre (o “RGI de Cruzeiro do Sul”) sob o R-5 da matrícula n.º 5.917 (o “Instrumento de Promessa de Compra e Venda”), referente a parte de um imóvel localizado na Cidade de Cruzeiro do Sul, Estado do Acre, a ser desmembrado mediante criação de uma nova matrícula, conforme imóvel originalmente registrado na matrícula n.º 5.917 do RGI de Cruzeiro do Sul, legitimando-se possuidora da Área da Base Cruzeiro do Sul e viabilizando a transferência do direito real de uso do referido imóvel ao FII;
3. A Área da Base Cruzeiro do Sul foi transferida pela BR ao FII por meio e na forma do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso (o “Contrato de Concessão de Uso”), celebrado em 31 de janeiro de 2011, e aditado em 15 de agosto de 2011 nos termos definidos no **Anexo I** deste Contrato;
4. A BR adquiriu, de forma definitiva, a Área da Base Cruzeiro do Sul, em 08 de abril de 2011, por meio da celebração da Escritura Definitiva de Compra e Venda de Imóvel, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Cartório de Registro Civil e Pessoas Naturais de Cruzeiro do Sul, no Livro 008, fls. 199F/200V e registrada, em 08 de abril de 2011, junto ao RGI de Cruzeiro do Sul sob o R-3 da matrícula n.º 6.016 (a “Escritura de Compra e Venda”), em continuidade ao negócio jurídico de promessa de compra e venda, conforme exposto acima;
5. A Área da Base Cruzeiro do Sul corresponde, atualmente, ao imóvel descrito na nova matrícula n.º 6.016 perante o RGI de Cruzeiro do Sul, resultante do desmembramento do imóvel originalmente descrito na matrícula n.º 5.917 perante o referido cartório, objeto da Escritura de Compra e Venda;
6. A BR, por meio de processo licitatório, realizado nos termos do Convite n.º GCONT/GCSERV/GESMS/GPE - 800031005141, escolheu a construtora UTC Engenharia S.A., sociedade anônima, com sede estabelecida na Avenida Alfredo Egidio 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 (CREA) sob o nº 177.806 - 6ª Região (a “Construtora - Base Cruzeiro do Sul” ou a “Construtora”) e com ela celebrou o Contrato de Construção SAP nº 4600109942; bem como poderá celebrar outros contratos necessários à construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, os quais, uma vez celebrados, serão incorporados no **Anexo II** deste Contrato (tais contratos conjuntamente denominados os “Contratos da Construção - Base Cruzeiro do Sul” ou os “Contratos da Construção”);

7. A BR cedeu ao FII seu interesse indiviso sobre todos os direitos e obrigações oriundos dos Contratos da Construção, nos termos do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Obrigações, celebrado entre a BR e o FII, em 31 de janeiro de 2011, (o “Instrumento Particular de Cessão – Base Cruzeiro do Sul” ou o “Instrumento Particular de Cessão”);
8. Por meio do Contrato de Gerenciamento da Construção – Base Cruzeiro do Sul celebrado entre a BR e o FII, em 31 de janeiro de 2011, (o “Contrato de Gerenciamento da Construção - Base Cruzeiro do Sul” 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 Cruzeiro do Sul sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Contratos da Construção, de forma a assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul atenda às necessidades de uso e gozo da BR, na forma do disposto no referido contrato;
9. O FII obteve os recursos para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, segundo os Contratos da Construção, por meio de operações financeiras de securitização de recebíveis imobiliários, que observaram, substancialmente, as seguintes características (cada operação, individualmente a “Operação de Securitização” e, em conjunto, as “Operações de Securitização”):
  - (a) o FII tem por objetivo captar recursos necessários para o desenvolvimento, construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul para posterior locação à BR. 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”). A BR e a Pavarini 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 e, em 25 de novembro de 2011, será celebrada a 4ª Alteração ao Acordo de Quotistas do FII (o “Acordo de Quotistas”);

- (b) o FII locou a Unidade Base Cruzeiro do Sul à BR nos termos deste Contrato celebrado em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em 25 de novembro de 2011;
- (c) o FII cedeu os créditos imobiliários oriundos da Parcela B e de certos valores relativos à referida Parcela B do Valor Locatício, devidos pela BR ao FII, nos termos deste Contrato, à RB Capital Securitizadora S.A., sociedade anônima, inscrita no CNPJ sob o nº 03.559.006/0001-91, estabelecida na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar (a “Securitizadora”), nos termos do Contrato de Cessão e Transferência de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul e Outras Avenças, celebrado, em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em 25 de novembro de 2011, entre a Securitizadora e o FII, com a interveniência anuência da BR (o “Contrato de Cessão de Créditos”).
- (c.1) Nos termos do Contrato de Cessão de Créditos, a Securitizadora deve pagar o preço da cessão referida acima (o “Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários” ou o “Preço de Cessão”) ao FII até 31 de janeiro de 2012 (o “Prazo do Pagamento do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários” ou o “Prazo do Pagamento do Preço de Cessão”), observadas as condições do referido instrumento. No entanto, a fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade Base Cruzeiro do Sul, o FII tem interesse em receber parte do Preço de Cessão em prazo inferior ao Prazo do Pagamento do Preço de Cessão. Para tanto, a Securitizadora poderá, a seu exclusivo critério, antecipar parte do Preço de Cessão ao FII (a(s) “Antecipação(ões) do Preço de Cessão”), sendo que, nessa hipótese, dada a atipicidade do presente Contrato, a BR deverá antecipar, total ou parcialmente, conforme o caso, o(s) percentual(is) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício (a(s) “Antecipação(ões) da Parcela B”), de forma que o(s) referido(s) montante(s) do(s) percentual(is) da(s) parcela(s) antecipada(s) seja(m) pago(s), cada uma, no 252º (ducentésimo quinquagésimo segundo) Dia Útil, contados da data do pagamento da(s) respectiva(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII, exceto pela Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para 26 de novembro de 2012, ficando a BR obrigada a pagar pelos valores devidos em função desta postergação (a “Taxa de Postergação”) nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011(a(s) “Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela”).

B”), na forma do disposto neste Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul.

- (d) a Securitizadora se tornou única e legítima titular dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos e emitiu e/ou emitirá Cédula(s) de Crédito Imobiliário (a(s) “CCI”) representativa(s) dos referidos recebíveis, conforme o(s) respectivo(s) Instrumento(s) Particular(es) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul (o(s) “Instrumento(s) de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul” ou o(s) “Instrumento(s) de Emissão de CCI”) e/ou Certificado(s) de Recebível(is) Imobiliário(s) (o(s) “CRI”, inclusive os “CRI – Expansão Sul”), para oferta no mercado de capitais brasileiro, lastreados diretamente nos referidos créditos ou na CCI – Cruzeiro do Sul e, se for o caso, conjuntamente com a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, todas de titularidade da Securitizadora (as “CCI Expansão Sul”), conforme respectivo(s) termo(s) de securitização (o(s) “Termo(s) de Securitização”).
10. Nos termos do item 4.02 e seguintes do Contrato de Cessão de Créditos e item 4.01.1 e seguintes deste Contrato de Locação, a Securitizadora antecipou parte do Preço de Cessão ao FII, sendo a primeira Antecipação do Preço de Cessão no valor total de R\$30.663.969,84 (trinta milhões, seiscentos e sessenta e três mil, novecentos e sessenta e nove reais e oitenta e quatro centavos) (a “1ª Antecipação do Preço de Cessão”) e a segunda no valor de R\$61.249.621,80 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta centavos) (a “2ª Antecipação do Preço de Cessão”). Em contrapartida às referidas antecipações, a BR deve antecipar determinados percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício, sendo que: (i) a 1ª antecipação da Parcela B correspondia, em 7 de fevereiro de 2011, ao montante de R\$ 31.323.245,19 (trinta e um milhões, trezentos e vinte e três mil, duzentos e quarenta e cinco reais e dezenove centavos), equivalente a 14,80% (quatorze inteiros e oitenta centésimos por cento) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício (a “1ª Antecipação da Parcela B”); e (ii) a 2ª antecipação da Parcela B correspondia, em 15 de junho de 2011, ao montante de R\$ 62.566.488,35 (sessenta e dois milhões, quinhentos e sessenta e seis mil, quatrocentos e oitenta e oito reais e trinta e cinco centavos), equivalente a 28,96% (vinte e oito inteiros e noventa e seis centésimos por cento) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício (a “2ª Antecipação da Parcela B”), nos termos dos referidos contratos e de acordo com as notificações de antecipação do Preço de Cessão, enviada pela Securitizadora à BR e ao FII, em 02 de fevereiro de 2011 e em 10 de junho de 2011, respectivamente, na forma do disposto neste Contrato de Locação:
- (a) Por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul de titularidade da RB Capital Securitizadora

S.A., celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, em 31 de janeiro de 2011, a Securitizadora, na qualidade de titular da 1ª Antecipação da Parcela B, emitiu Cédula de Crédito Imobiliário representativa dos créditos oriundos do pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B, conforme Considerando 10, com valor nominal de R\$ 31.283.844,20, (trinta e um milhões, duzentos e oitenta e três mil, oitocentos e quarenta e quatro reais e vinte centavos), a qual serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, para distribuição com esforços restritos, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 65ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado entre a Securitizadora e a Pentágono S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários (o “Termo de Securitização da 65ª Série”). Em função da solicitação realizada pela BR de postergar a Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, conforme o disposto no Considerando 9(c1) acima, os Certificados de Recebíveis Imobiliários da – CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora poderão: (i) ter seu respectivo Termo de Securitização aditado; ou (ii) ser substituídos por outros Certificados de Recebíveis Imobiliários, desde que respeitado o disposto nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul;

- (b) Por meio do Instrumento Particular de Emissão Privada de Cédula de Créditos Imobiliários – Base Cruzeiro do Sul de titularidade da RB Capital Securitizadora S.A., celebrado entre a Securitizadora e a RB Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., sociedade empresária limitada, com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, parte, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 89.960.090/0001-76 (a “RB Capital DTVM”), em 15 de junho de 2011, a Securitizadora, na qualidade de titular da 2ª Antecipação da Parcela B, emitiu 200 (duzentas) CCI representativas dos créditos oriundos do pagamento da segunda Antecipação da Parcela B, conforme Considerando 10, com valor nominal de R\$61.249.621,80 (sessenta e um milhões, duzentos e quarenta e nove mil, seiscentos e vinte e um reais e oitenta centavos), a qual serviu de lastro para a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários – CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, para distribuição com esforços restritos, nos termos do artigo 8º da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, e da Instrução CVM nº 414, de 30 de dezembro de 2004 e conforme Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 77ª Série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários da Securitizadora, celebrado entre a Securitizadora e a RB Capital DTVM (o “Termo de Securitização da 77ª Série”);

- (c) A Securitizadora, nos termos do Instrumento de Emissão de CCI – Base Cruzeiro do Sul celebrado em 15 de agosto de 2011 e aditado em 25 de novembro de 2011, emitiu uma cédula de crédito imobiliário, representativa de parcela dos créditos imobiliários (melhor descritos e definidos no item 2.02 do Instrumento de Emissão de CCI), a qual, juntamente com a CCI – Expansão Lubrax Parcela C, todas de titularidade da Securitizadora, serviram de lastro para a emissão dos CRI Expansão-Sul, conforme respectivo termo de securitização (o “Termo de Securitização Expansão-Sul”), para oferta no mercado de capitais brasileiro, nos termos deste Considerando 9 (d) acima.

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

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

#### Cláusula 1. Definições

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

#### Cláusula 2. Objeto

2.01 O FII, por meio deste Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, cede em locação à BR o uso e gozo da Unidade Base Cruzeiro do Sul, conforme descrita na Especificação de Construção Nova Base de Cruzeiro do Sul - Basul II n° EC-BASUL II-A-100 e modificações posteriores, nos termos dos Contratos da Construção, cuja cópia encontra-se anexa a este Contrato como **Anexo III** (a “Especificação da Construção”), a ser desenvolvida de acordo com as necessidades e objetivos da BR, devidamente construída e instalada na Área da Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Contratos da Construção. A BR, nos termos deste Contrato, recebe a

Unidade Base Cruzeiro do Sul em locação, pelo prazo estipulado no item 3.01, mediante o pagamento do Valor Locatício definido na Cláusula 4 e **Anexo IV**, todos deste Contrato.

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

- (a) a presente locação é acordada em caráter *intuitu personae*, tendo a Construtora sido originalmente contratada pela BR por meio do Contrato da Construção (cedido ao FII, nos termos do Instrumento Particular de Cessão), em regime de “*locação sob encomenda*”, sendo a Unidade Base Cruzeiro do Sul construída de acordo com as especificações 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 Cruzeiro do Sul, nos moldes determinados pela BR; (ii) o nível de especificidade da construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, que visa atender às necessidades peculiares da BR; (iii) o prazo de vigência deste Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul; (iv) que os créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos serão vinculados à(s) Operação(ões) de Securitização e deverão ser suficientes para satisfazer as obrigações decorrentes das CCI e/ou, isoladamente ou conjuntamente com outras cédulas representativas de crédito imobiliário de titularidade da Securitizadora, do(s) CRI, conforme o caso; e (v) o custo estimado de captação dos CRI;
- (c) a estrutura do Valor Locatício e os prazos de pagamento ora pactuados (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B) são essenciais para a celebração deste Contrato e para a realização dos investimentos dele decorrentes e foram estabelecidos pelas Partes com o objetivo de (i) viabilizar a realização do Projeto Base Cruzeiro do Sul e os investimentos realizados pelo FII, e (ii) evitar qualquer descontinuidade no fluxo dos créditos imobiliários.

2.03 A Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 Cruzeiro do Sul, 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 Cruzeiro do Sul 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 são irrevogáveis e irretroatáveis, devendo permanecer em pleno vigor até o seu integral cumprimento.

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

3.01 Exceto se terminado antecipadamente ou rescindido conforme previsto na Cláusula 14, este Contrato permanecerá em vigor até 31 de janeiro de 2024, sendo o Valor Locatício devido a partir da data prevista no **Anexo IV** e no item 3.03.1 abaixo, observado o disposto no item 3.04 (b) deste Contrato, bem como no Considerando 9(c.1) e demais disposições previstas no presente Contrato acerca da Antecipação da Parcela B.

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

- (a) a entrega da Unidade Base Cruzeiro do Sul deverá ser feita conforme o disposto na Cláusula 11 do Contrato de Construção SAP nº 4600109942, exceto pelas condições previstas no presente instrumento;
- (b) todas as atividades previstas nas Cláusulas 8 e 10 do Contrato da Construção SAP nº 4600109942, contarão, obrigatoriamente, com a presença da BR, para se assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul preencha as necessidades desta, estando em conformidade com os Contratos da Construção; e
- (c) a BR assinará em nome do FII os Boletins de Medição de Serviços e o Termo de Recebimento Definitivo, conforme tais termos estão definidos no Contrato da Construção SAP nº 4600109942, e outros documentos similares definidos nos demais Contratos da Construção. Fica a BR desde já autorizada pelo FII a representá-lo na prática das atividades descritas nesta Cláusula 3.02.

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

- (a) celebração, formalização e registro do Instrumento de Promessa de Compra e Venda descrito no **Anexo I** deste Instrumento, no Registro Geral de Imóveis competente;

celebração e formalização do Contrato de Concessão de Uso entre a BR e o FII, de forma que a posse da Área da Base Cruzeiro do Sul seja transferida para o FII;

- (b) assinatura do Termo de Recebimento Definitivo, conforme definido no Contrato da Construção SAP nº 4600109942;
- (c) obtenção das licenças de instalação junto a ANP – Agência Nacional do Petróleo, se aplicável;
- (d) realização satisfatória da vistoria prévia do Corpo de Bombeiros;
- (e) obtenção dos autos de conclusão da Unidade Base Cruzeiro do Sul (o “Habite-se”);
- (f) obtenção da licença de operação e das licenças ambientais necessárias (ou o Termo de Compromisso e Ajustamento de Conduta - TAC), de acordo com a legislação ambiental aplicável, bem como de quaisquer outras licenças, estudos, autorizações e aprovações exigíveis nos termos da legislação aplicável e do Contrato da Construção; e
- (g) obtenção de todas as autorizações e licenças prévias e por escrito necessárias dos competentes órgãos governamentais, bem como realização das Anotações de Responsabilidade Técnica (as “ART”) no CREA relativas aos Contratos da Construção antes do início das obras e serviços relacionados à construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul.

3.03.1 A BR, na qualidade de fiscalizadora e coordenadora dos serviços de construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul (na forma do Contrato de Gerenciamento da Construção), obriga-se a assegurar que a Unidade Base Cruzeiro do Sul seja entregue pelo FII à BR para locação, nos termos deste Contrato, em 31 de janeiro de 2014 (a “Data de Início da Locação”), com o consequente pagamento da primeira fração da Parcela B do Valor Locatício, em 15 de fevereiro de 2014 (excetuados os percentuais antecipados da(s) parcela(s) de Parcela B do Valor Locatício), com a devida obtenção das autorizações e adoção das providências descritas no 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, bem como anuência da Securitizadora.

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

- (a) a rescisão deste Contrato nos termos do item 14.02, mediante o pagamento do Valor Indenizatório e Prêmio descrito na item 15.01 abaixo; ou
- (b) a assunção da administração da obra de construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul para continuidade dos serviços executados, arcando, caso não haja recursos disponíveis na conta descrita no item 4.01.3, com a totalidade dos custos e despesas necessárias à construção, desenvolvimento e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, inclusive aqueles de responsabilidade da Construtora e independentemente da execução de quaisquer garantias previstas nos Contratos da Construção e, se for o caso, com a substituição da Construtora ou qualquer outra contratada, independentemente de autorização prévia do FII, nos termos dos Contratos da Construção e do Contrato de Gerenciamento da Construção, sem a interrupção do exercício da Concessão do Direito de Uso e do Contrato de Concessão de Uso, com a finalidade de entregar a Unidade Base Cruzeiro do Sul ao FII para locação, nos termos deste Contrato, em até 360 (trezentos e sessenta) dias após a Data de Início da Locação, prorrogáveis por igual período, a critério da BR, sendo devido ao 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(s) Operação(ões) de Securitização, conforme o caso, estruturada(s) pelo FII para viabilizar a construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 definido 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.

3.04.1 Na hipótese de a Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 Cruzeiro do Sul, conforme previsto no item 3.04 (b) acima, as partes acordam que, quando da efetiva entrega e disponibilização da Unidade Base Cruzeiro do Sul pelo FII à BR para locação, será apurado *pro*

*rata die*, da quantia paga pela BR nos termos do mesmo item 3.04 (b): (i) o montante pago a título de multa compensatória devida em virtude do referido atraso na Data de Início da Locação; e (ii) 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 (i) e (ii) 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.

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

3.06 Caso o FII disponha da Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 Cruzeiro do Sul, não sendo devido ao FII qualquer compensação adicional ou incremento do Valor Locatício pela utilização plena e irrestrita da Unidade Base Cruzeiro do Sul 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.

3.06.1 O FII reconhece a possibilidade de utilização da Unidade Base Cruzeiro do Sul pela BR antes do término da construção, hipótese em que não será devida qualquer quantia adicional àquele, devendo ser observado, contudo, o disposto na Cláusula 3.06, sem prejuízo do pagamento da Parcela A do Valor Locatício.

3.07 Tendo em vista a natureza jurídica complexa do presente Contrato 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 Cruzeiro do Sul 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, 4.07 e 4.08 abaixo.

3.08 Desde que cumpridas fiel e regularmente as obrigações assumidas neste Contrato, a BR poderá, a seu critério, prorrogar o prazo da locação por mais 2 (dois) períodos de 5 (cinco) anos cada.

3.09 No caso de prorrogação do prazo deste Contrato, 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, 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.

#### Cláusula 4. Aluguéis; Reajustes e Revisões

4.01 Pela cessão do uso e gozo da Unidade Base Cruzeiro do Sul nos termos deste Contrato, a BR obriga-se a pagar, a título de aluguel, a partir da Data de Início da Locação (respeitado o disposto nos itens 3.04 e 3.05), o valor calculado nos termos e na periodicidade estipulada no **Anexo IV** deste Contrato, 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 Cruzeiro do Sul”), (b) a Parcela B depositada na conta designada pelo cessionário dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos, nos termos do item 4.07 do Contrato de Cessão de Créditos (a “Conta Centralizadora”), excetuados os percentuais antecipados da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício, os quais devem ser depositados na conta corrente das demais Operações de Securitização, quais sejam os CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (ou os CRI de quaisquer outras séries que substituam a 65ª série os quais deverão conter o mesmo lastro imobiliário da Parcela B do Valor Locatício dos CRI da série substituída; e não deverão afetar os percentuais do Valor Locatício, utilizados como lastro do CRI Expansão-Sul e CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora) e os CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora. O Valor Locatício será pago nas datas estipuladas no **Anexo IV** até o término deste Contrato (cada uma destas datas, a “Data de Pagamento do Valor Locatício”, ou; conjuntamente denominadas as “Datas de Pagamento dos Valores Locatícios”). Se alguma Data de Pagamento do Valor Locatício ou alguma Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B, inclusive a Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para 26 de novembro de 2012, nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011, não for um Dia Útil, conforme definidos, respectivamente no item 4.01.2 abaixo, e no Considerando 9(c.1), o pagamento do Valor Locatício (inclusive da(s) Antecipação(ões) da Parcela B) correspondente deverá ocorrer no Dia Útil imediatamente seguinte, sem acréscimo de quaisquer encargos ou multas.

4.01.1 Nos termos do Considerando 9(c.1) acima, caso a Securitizadora, a seu exclusivo critério, realize a(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão, a fim de viabilizar os investimentos iniciais na Unidade Base Cruzeiro do Sul, a Securitizadora deverá, na forma do item 4.01.1.3 abaixo, notificar o FII e a BR, a qual se obriga, desde já, a proceder à(s) Antecipação(ões) da Parcela B,

mediante antecipação, total ou parcial, conforme o caso, de percentual(is) da(s) primeira(s) parcelas da Parcela B do Valor Locatício, de forma que referido(s) percentual(is) antecipado(s) da(s) parcela(s) seja(m) pago(s), cada um, nas respectivas Datas de Vencimento da Parcela B (ou seja, no 252º (ducentésimo quinquagésimo segundo) Dia Útil, contados da data do pagamento da(s) respectiva(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII), exceto pela Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para pagamento em 26 de novembro de 2012, na forma do disposto neste Contrato, observado o disposto no item 4.02.2 abaixo.

4.01.1.1 Em caso de Antecipação(ões) do Preço de Cessão, a antecipação de percentual(is) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício, pela BR, deverá ser em valor equivalente ao montante efetivamente pago do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII, acrescido da variação acumulada dos Certificados de Depósito Interfinanceiro (o “CDI”), calculada de forma *pro rata die*, desde a data do pagamento da(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão (i) até a(s) Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B (inclusive até a Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para pagamento em 26 de novembro de 2012, nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011), ou (ii) até o Término Antecipado ou Rescisão deste Contrato, o que ocorrer primeiro, bem como de um prêmio correspondente à 2,15% (dois inteiros e quinze centésimos por cento) (sendo referidos correção e prêmio designados “Remuneração da(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão dos Créditos Imobiliários”).

4.01.1.2 O(s) valor(es) antecipado(s) correspondente(s) ao(s) percentual(is) de cada parcela da Parcela B do Valor Locatício deverá(ão) ser pago(s) na respectiva Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B (inclusive a 1ª Antecipação da Parcela B, a ser paga na Data de Vencimento da 1ª Antecipação da Parcela B, que foi postergada pela Securitizadora para 26 de novembro de 2012, nos termos da notificação enviada à BR e ao FII em 25 de novembro de 2011), permanecendo o cronograma de pagamento do Valor Locatício previsto no **Anexo IV** do presente Contrato para o pagamento dos percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício, descontado(s) o(s) percentual(is) antecipado(s).

4.01.1.3 A(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão deverá(ão) ser notificada(s) pela Securitizadora ao FII e à BR, com 3 (três) Dias Úteis de antecedência, informando, em cada uma, (i) o valor total a ser adiantado do Preço de Cessão, (ii) a data do pagamento do valor adiantado, (iii) o valor do(s) percentual(is) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício que deverá ser antecipado pela BR, bem como (iv) a Data de Vencimento da Antecipação da Parcela B e o novo valor do Preço de Cessão, se for o caso. Uma vez realizado o pagamento do valor de Antecipação do Preço de Cessão pela Securitizadora ao FII, as condições de Antecipação da Parcela B serão

irretratáveis e irrevogáveis, obrigando a BR e o FII na forma da notificação enviada pela Securitizadora.

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

4.01.3 O FII constituirá uma conta específica para o Projeto Base Cruzeiro do Sul, com o objetivo de segregar dos demais recursos do FII, os valores a serem destinados especificamente a construção e desenvolvimento da Unidade Base Cruzeiro do Sul, 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, o Valor Locatício devido pela BR nos termos desta Cláusula não estará sujeito a qualquer suspensão, retenção, revisão, redução (inclusive no caso de indisponibilidade total ou parcial da Unidade Base Cruzeiro do Sul) 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, 4.07 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 poderá ser alterado excepcionalmente, em função de alteração do custo estimado da construção, e/ou eventuais expansões ou futuras construções na Unidade Base Cruzeiro do Sul de forma a criar nova(s) parcelas(s), correspondentes ao valor necessário para a conclusão da construção, desenvolvimento e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, e/ou eventuais expansões ou futuras construções na Unidade Base Cruzeiro do Sul, desde que: (i) aprovadas pelo cessionário dos créditos objeto deste Contrato; e (ii) que não comprometa quaisquer valores relacionados aos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos.

4.02.2 A alteração do Valor Locatício será realizada exclusivamente para as novas emissões de certificados de recebíveis imobiliários, sendo, neste caso, obrigatório para as Partes aumentar o Valor Locatício em valor suficiente para cobertura dos custos com o resgate antecipado dos CRI emitidos com lastro no(s) percentual(is) antecipado(s) da(s) parcela(s) do Valor Locatício.

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 4.6.

4.04 A aplicação dos reajustes estabelecidos neste instrumento é automática, sendo dispensada, desde já qualquer tipo de comunicação à BR.

4.05 Na hipótese de extinção do o 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 das CCI ou dos CRI, conforme o caso, ou do Valor Locatício, 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 ou da Parcela B do Valor Locatício, as Partes utilizarão o mesmo índice a ser adotado para atualização monetária dos CRI, conforme determinado de acordo com o respectivo termo de securitização.

(i) 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, sendo tais datas denominadas como as “Datas de Ajuste Anual”, calculadas conforme fórmulas a seguir:

$$L_i = L_0 \times C$$

Onde:

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

$L_0$  = R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) ou R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), conforme o caso, para a Parcela A do Valor Locatício, ou

$L_0$  = R\$34.557.703,12 (trinta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e três reais e doze centavos), para a Parcela B do Valor Locatício;

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

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

Onde:

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

NI<sub>k</sub> = em data anterior ou na própria Data de Aniversário do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, 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<sub>k-1</sub> = valor do número índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao mês “k”;

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

Os fatores resultantes das expressões  $\left(\frac{\text{dup}}{\text{dut}}\right)$  são considerados com 9 (nove) casas decimais, sem arredondamento e os resultantes das expressões  $\left(\frac{\text{NI}_k}{\text{NI}_{k-1}}\right)^{\frac{\text{dup}}{\text{dut}}}$  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.

Observações:

a) 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”).

b) Caso, se até a Data de Aniversário do Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul, 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;

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

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.

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, na Cláusula 5 do Contrato de Cessão de Créditos, além das despesas e obrigações decorrentes da administração da Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 acarretará a incidência dos seguintes encargos moratórios:

- (i) atualização monetária, de acordo com os critérios previstos neste Contrato e calculada pro rata temporis;
- (ii) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor das prestações vencidas e não pagas, atualizado monetariamente; e
- (iii) 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 do Valor Locatício 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, 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 Cruzeiro do Sul, obriga-se a assegurar que esta seja construída e instalada na Área da Base Cruzeiro do Sul, observados os termos do Contrato de Concessão de Uso e de acordo com a Especificação da Construção e os Contratos da Construção e segundo suas necessidades.

5.02 Desde que não se configure a hipótese prevista no item 3.04(b), o FII se responsabiliza expressamente perante a BR (a) pela remuneração da Construtora nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; (b) pela contratação e remuneração dos demais serviços e fornecedores que se façam necessários para a edificação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, 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 e demais serviços e fornecedores, nos valores e prazos definidos no cronograma físico-financeiro constante do **Anexo V** a este Contrato, ou nas datas e valores que venham a ser informados pela BR ao FII com antecedência de 5 (cinco) Dias Úteis, para que a BR, na qualidade de supervisora e fiscalizadora da construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, determine o pagamento destes recursos segundo os termos e condições dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul.

5.03 Sem prejuízo de a BR poder celebrar novos Contratos da Construção, o FII reconhece e a BR concorda que a empresa responsável pela construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul será a Construtora, podendo ocorrer a substituição desta nos termos dos Contratos da Construção, hipótese em que as Partes deverão celebrar todos os instrumentos que venham a ser indicados pela BR para que seja refletida a substituição da Construtora.

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

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

5.06 A BR deverá, às suas expensas, durante todo o prazo deste Contrato, (a) manter e operar a Unidade Base Cruzeiro do Sul de acordo com todos os requisitos legais, boas práticas da indústria, padrões internacionais exigidos e os Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; (b) promover o reparo, a reforma ou a reconstrução da Unidade Base Cruzeiro do Sul (ou qualquer parte desta) que venha a sofrer qualquer tipo de deterioração ou dano, de modo que a Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 Cruzeiro do Sul ou a Unidade Base Cruzeiro do Sul 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, que deverá manter-se inalterado.

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

5.07 Respeitadas as limitações de ordem legal, a BR poderá, sem que haja qualquer alteração no Valor Locatício, (a) efetuar quaisquer benfeitorias necessárias e úteis na Unidade Base Cruzeiro do Sul, 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 Cruzeiro do Sul, sendo certo que as mesmas poderão ser removidas da Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 voluptuária da Unidade Base Cruzeiro do Sul.

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

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

5.10 Caso a Unidade Base Cruzeiro do Sul seja ou venha a ser operadas por terceiros, as obrigações elencadas no item 5.06 acima serão de responsabilidade destes, ficando a BR, neste caso, subsidiariamente responsável pelo cumprimento destas.

5.11 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, ou, se for o caso, por um terceiro, 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 Cruzeiro do Sul 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, inclusive no que diz respeito ao pagamento do Imposto Predial Territorial Urbano, laudêmio e/ou foro (os "Tributos ou Encargos"). Assim sendo, se a BR ou o FII forem obrigados a reter ou deduzir qualquer quantia dos valores devidos ao FII de acordo com este Contrato, a BR deverá pagar ao FII montantes adicionais que sejam necessários para assegurar que o valor líquido efetivamente recebido pelo FII seja equivalente à quantia que o FII teria recebido caso referida retenção ou dedução não tivesse sido realizada. Para se evitar duplicações, tais retenções não comporão a definição de despesas do FII contida no artigo 33 do Regulamento.

6.02 O não pagamento dos Tributos ou Encargos nos respectivos vencimentos caracterizará infração aos termos do presente Contrato e qualquer responsabilidade, multa ou penalidade atribuída ao FII em decorrência de tal falta de pagamento será de integral responsabilidade da BR, quando o encargo pelo referido pagamento for a ela atribuída, observado o disposto no item 6.01. O FII poderá, a seu exclusivo critério, efetuar o pagamento de qualquer Tributo ou Encargo devido pela BR na forma do presente Contrato não pago sem justificativa razoável no respectivo vencimento, caso em que o FII deverá ser prontamente ressarcido pela BR, sem prejuízo das demais consequências decorrentes do não pagamento do Tributo ou Encargo no vencimento.

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

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

#### Cláusula 7. Obrigações das Partes

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

- (a) pagar tempestivamente o Valor Locatício, inclusive em caso de Antecipação da Parcela B, Tributos ou Encargos e demais valores devidos, a qualquer título, nos termos deste Contrato;
- (b) assumir responsabilidade integral e exclusiva por todos os danos e prejuízos causados em decorrência da posse, operação, fiscalização e manutenção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, 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, em nome próprio e/ou do FII toda e qualquer autorização, aprovação, registro, licença, permissão ou isenção, por parte de qualquer órgão da administração pública direta ou indireta, Federal, Estadual, Municipal, ou qualquer entidade exercendo função regulatória, administrativa, judicial ou legislativa, (coletivamente as “Aprovações Governamentais”) necessárias para a instalação, operação e funcionamento da Unidade Base Cruzeiro do Sul, inclusive aquelas estabelecidas na Cláusula 3 deste Contrato, ficando desde já constituída mandatária do FII para a obtenção dessas Aprovações Governamentais, podendo representá-lo perante quaisquer autoridades, cartórios e registros e praticar, nesta qualidade, quaisquer atos necessários à obtenção das Aprovações Governamentais, nos termos dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul;
- (d) operar, reparar e manter a Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 Cruzeiro do Sul, 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 Cruzeiro do Sul, obrigando-se a manter o FII indene de todas e quaisquer reclamações, danos e obrigações relacionadas aos referidos danos;
- (e) diligenciar, em nome do FII, o pagamento da Construtora e demais serviços e fornecedores que venham a ser contratados, bem como de toda e qualquer despesa ou obrigação relacionada com as obras de construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, nos termos do Contrato de Gerenciamento da Construção e dos Contratos da Construção;
- (f) diligenciar as providências de contratação, pela Construtora e pelas eventuais novas construtoras, dos serviços necessários à construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, nos termos, prazos, valores e condições estipuladas nos Contratos da Construção, adotando a mesma diligência normalmente adotada pela BR na aquisição ou contratação, em nome próprio, de bens e serviços de natureza similar;
- (g) coordenar, administrar e fiscalizar, sob sua responsabilidade, todos os serviços de engenharia, construção e montagem para implementação, operação e eventual reparo e/ou reconstrução da Unidade Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Contratos da

Construção celebrado com a Construtora e com eventuais novas construtoras, de forma a assegurar a construção e entrega da Unidade Base Cruzeiro do Sul nas especificações definidas pela BR de acordo com todas as condições previstas nos Contratos da Construção, e na Especificação da Construção, de forma que a Unidade Base Cruzeiro do Sul esteja disponível ao FII, para locação nos termos deste Contrato, até a Data de Início da Locação;

- (h) utilizar a Unidade Base Cruzeiro do Sul locada exclusivamente no desenvolvimento e exercício das atividades inerentes ao seu objeto social, diretamente ou por terceiros selecionados pela BR e sob responsabilidade desta, de acordo com as categorias de uso permitidas para o Projeto Base Cruzeiro do Sul, bem como com a legislação municipal de zoneamento e com a legislação ambiental aplicável;
- (i) efetuar o pagamento de quaisquer prêmios de seguro à instituição seguradora na hipótese de contratação de seguro, nos termos da Cláusula 11 deste Contrato. Eventuais indenizações serão recebidas diretamente pela BR, beneficiária do seguro e, desta forma, em caso de sinistro total ou parcial relativo à Unidade Base Cruzeiro do Sul, o Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul em nada será afetado, ficando a BR obrigada a reconstruir total ou parcialmente a Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 e dos demais Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul; e
- (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 Cruzeiro do Sul, ou ao Direito de Uso, ou à Unidade Base Cruzeiro do Sul, emitidas por quaisquer autoridades ou terceiros, mesmo que endereçadas à BR.

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

- (a) locar a Unidade Base Cruzeiro do Sul à BR nos termos deste Contrato;

- (b) não atribuir ao Direito de Uso e/ou à Área da Base Cruzeiro do Sul objeto do Contrato de Concessão e Uso, destinação diversa daquela para que lhe foi concedida, de acordo com o referido contrato;
- (c) destinar à conta descrita no item 4.01.3, para a construção e instalação da Unidade Base Cruzeiro do Sul, a totalidade (i) das contribuições de capital de seus Quotistas destinadas ao Projeto Base Cruzeiro do Sul; (ii) dos recursos remanescentes em caixa do FII de acordo com a política de investimento do FII, ressalvados os valores já destinados pelos Quotistas a outros empreendimentos imobiliários; e (iii) dos recursos captados pela Securitizadora e pagos ao FII pela cessão dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Crédito, conforme previsto no Contrato de Cessão de Créditos, e, se for o caso, disponibilizando estes recursos à BR, segundo os prazos e valores definidos no item 5.02 e nos **Anexos IV e V** deste Contrato, para que esta determine o pagamento à Construtora e demais contratados, segundo os Contratos da Construção, sendo certo que até que esses recursos sejam efetivamente aplicados nos referidos pagamentos, deverão ser investidos nos instrumentos e ativos financeiros previstos no Regulamento. Caso não haja necessidade imediata dos recursos segundo o cronograma físico-financeiro do Projeto Base Cruzeiro do Sul, o FII poderá utilizar os recursos conforme sua política de investimentos, nos termos do Regulamento e do(s) Instrumentos de Emissão de CCI ou do(s) Termo(s) de Securitização;
- (d) informar à BR o cronograma de pagamento de quaisquer valores devidos pelo FII, seja em relação à construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, 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 Cruzeiro do Sul, 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 Cruzeiro do Sul;
- (g) não estabelecer qualquer relacionamento direto com fornecedores dos bens ou materiais para a construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, ressalvado aquele eventualmente firmado por conta do disposto no Considerando 6 deste Contrato, sendo certo que todo o fornecimento será realizado sob a responsabilidade da BR, na qualidade de supervisora e fiscalizadora da construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, nos termos dos Contratos da Construção e do Contrato de Gerenciamento da

Construção, restando observado que todo e qualquer direito de ação, de recebimento de indenizações ou de valores decorrentes da execução de garantias, na medida em que possam ser atribuídos ao FII, deverão ser cedidos à BR; e

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

#### Cláusula 8. Exigências dos Poderes Públicos

A BR, 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 Cruzeiro do Sul, obrigando-se o FII a cooperar tempestivamente com a BR no atendimento dessas exigências.

#### Cláusula 9. Cessão, Sublocação e Empréstimo da Unidade Base Cruzeiro do Sul

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

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

9.01.2 Na hipótese de cessão, sublocação e/ou empréstimo de parte ou da totalidade da Unidade Base Cruzeiro do Sul e/ou cessão ou transferência, total ou parcial, dos direitos inerentes à BR

por força do presente Contrato na forma da Cláusula 9.01.1 acima, a BR deverá notificar o FII por escrito a respeito de tal fato dentro de no máximo 10 (dez) Dias Úteis após a sua efetivação.

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

- (a) o FII cedeu os créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos à Securitizadora, nos termos do Contrato de Cessão de Créditos; e
- (b) a Securitizadora emitiu e poderá emitir cédulas de crédito imobiliário representativas dos créditos oriundos do pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B, bem como emitiu a CCI (lastro do CRI Expansão-Sul), representativa de parcelas dos créditos imobiliários que compreendem: (i) os percentuais da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício, (ii) o direito ao recebimento dos valores referentes a indenizações, prêmios, multas, valores devidos a título de seguro e penalidades (pro rata em relação a cada percentual da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício) devidos pela BR nos termos deste Contrato; e (iii) os direitos estabelecidos nas Cláusulas 14 e 15, no tocante aos direitos e créditos mencionados nos itens (i) e (ii) deste item 9.02(b), a fim de que esses direitos e créditos sejam utilizados como lastro da operação de securitização; sendo certo que 56,24% (cinquenta e seis inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) da(s) parcela(s) da Parcela B do Valor Locatício e demais valores a ela relacionados foram utilizados exclusivamente para a emissão do CRI Expansão-Sul.

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

9.03 Na hipótese de cessão dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos, referida na Cláusula 9.02(a), o FII e a BR concordam que:

- (a) os pagamentos da Parcela A do Valor Locatício serão depositados diretamente na Conta A - Base Cruzeiro do Sul do FII;
- (b) os pagamentos dos percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício referentes ao CRI Expansão-Sul, das multas, prêmios, valores devidos a título de seguro, penalidades e indenizações *pro rata* relativos à Parcela B do Valor Locatício recebidos da BR serão depositados diretamente na Conta Centralizadora, observado o item 4.01 (b), sendo que os pagamentos dos percentuais das parcelas da Parcela B do Valor Locatício referentes aos CRI da 65ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora (ou

aos CRI de quaisquer outras séries que substituam a 65ª série os quais deverão conter o mesmo lastro imobiliário da Parcela B do Valor Locatício dos CRI da série substituída; e não deverão afetar os percentuais do Valor Locatício, utilizados como lastro do CRI Expansão-Sul e CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora) e aos CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora, serão depositados na conta corrente de cada uma dessas Operações de Securitização; e

- (c) efetivada a cessão dos créditos objeto do Contrato de Cessão de Créditos prevista no item 9.02(a), os termos e condições definidos neste Contrato relativos aos valores, pagamentos, responsabilidade pelos pagamentos, multas, indenizações, prêmios, valores devidos a título de seguro, penalidades, Eventos de Inadimplemento e prazos de pagamento, exceto os relativos à Parcela A do Valor Locatício, o ajuste do Valor Locatício previsto nos itens 4.02.1, 4.07 e 4.08 e as condições já previstas no **Anexo IV**, somente serão alterados, quando da emissão do(s) CRI, com anuência prévia e por escrito da Securitizadora e, se for o caso, do agente fiduciário da emissão respectiva dos CRI, mediante consulta ao(s) titular(es) do(s) certificados de recebíveis imobiliários, conforme o respectivo termo de securitização.

9.04 A BR e o FII acordam que, na hipótese de cessão dos créditos imobiliários, referida nos itens 9.02 e 9.03 acima, nem a Unidade Base Cruzeiro do Sul 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 Cruzeiro do Sul.

#### Cláusula 10. Desapropriação

10.01 No caso de desapropriação total ou parcial da Área da Base Cruzeiro do Sul (neste segundo caso, desde que tal desapropriação parcial inviabilize a utilização do Direito de Uso e/ou da Unidade Base Cruzeiro do Sul na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul), seja em momento anterior ou posterior ao término da construção da Unidade Base Cruzeiro do Sul, o presente Contrato será resolvido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as Partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento, exceto pelo pagamento pela BR ao FII do Valor Indenizatório referido no item 15.02 abaixo. Mediante o pagamento efetuado ao FII, a BR se subrogará em todos os direitos deste relativos ao recebimento de indenização em virtude da desapropriação.

10.02 Se ocorrer desapropriação parcial da Área da Base Cruzeiro do Sul que não inviabilize a utilização do Direito de Uso e/ou da Unidade Base Cruzeiro do Sul na forma e para os fins previstos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, em virtude da atipicidade do presente

Contrato, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo, a BR estará obrigada a permanecer com a locação nos termos e condições pactuadas no presente Contrato, sem qualquer redução do Valor Locatício, suspensão, revisão, atraso ou diferimento do pagamento do Valor Locatício (exceto com relação à Parcela A e ao disposto nos itens 4.02.1 e 4.07 acima); ficando-lhe, ainda, facultado rescindir este Contrato, desde que efetuado o pagamento ao FII do Valor Indenizatório e Prêmio referido no item 15.02, 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

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 Cruzeiro do Sul, revolução, guerra, atos de terrorismo, ou qualquer outro ato ou fato que possa causar a destruição total ou parcial da Unidade Base Cruzeiro do Sul, 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, 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 Cruzeiro do Sul, do subitem (b) do item 7.1, não será afetada.

#### Cláusula 12. Multa

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

12.02 A penalidade prevista nesta Cláusula não substitui e não se confunde com o Valor Indenizatório e o Prêmio (conforme definidos no item 15 abaixo) devido em caso de Término Antecipado ou Rescisão do Contrato, conforme previsto na Cláusula 14 abaixo, e incidirá (a) no caso da infração referida 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 (a “Notificação de Inadimplemento”), caso tal inadimplemento não tenha sido sanado; ou (b) no caso de mora no pagamento do Valor Locatício (inclusive em caso de Antecipação da Parcela B), da multa compensatória prevista no item 3.04(b), 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 (o “Evento de Inadimplemento”):

- (a) falência, insolvência, apresentação de requerimento de recuperação judicial ou propositura de plano de recuperação extrajudicial ou procedimento equivalente, formulado pela BR ou por qualquer credor da BR, que não seja extinto ou rejeitado dentro de até 90 (noventa) dias contados da data da sua propositura, dissolução, liquidação ou extinção de qualquer das Partes;
- (b) inadimplemento pela BR no pagamento do Valor Locatício, inclusive a(s) Antecipação(ões) da Parcela B ou da multa compensatória prevista no item 3.04(b) na correspondente Data de Pagamento do Valor Locatício ou na(s) Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B, conforme o caso, desde que a Securitizadora não tenha postergado esta(s) Data(s) de Vencimento da Antecipação da Parcela B, 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 4.9 durante tal período; e
- (c) inadimplemento pela BR do cumprimento de qualquer outra de suas obrigações decorrentes do presente Contrato ou dos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul, sem que tal inadimplemento seja sanado em até 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da Notificação de Inadimplemento.

### Cláusula 14. Término Antecipado e Rescisão

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

Contrato no Registro Geral de Imóveis competente; e/ou anulação ou declaração de nulidade da Contrato de Concessão de Uso;

- (b) constituição de qualquer tipo de ônus e/ou gravame sobre a Área da Base Cruzeiro do Sul, além daqueles descritos nos Documentos do Projeto Base Cruzeiro do Sul;
- (c) a 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 de emissão dos CRI Expansão-Sul, 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 Cruzeiro do Sul, por qualquer razão;
- (e) declaração do vencimento antecipado dos CRI emitidos no âmbito do Projeto Base Cruzeiro do Sul, inclusive os CRI Expansão-Sul; e
- (f) ocorrência de um Evento de Inadimplemento nos termos da Cláusula 13, caso em que será acrescida ao Valor Indenizatório e Prêmio:
  - (i) a penalidade prevista no item 12.01, na hipótese do Evento de Inadimplemento ser decorrente do evento descrito na subitem (c) do item 13.01; ou
  - (ii) a multa prevista no item 4.08 acima, na hipótese do Evento de Inadimplemento ser decorrente do evento descrito na subitem (b) do item 13.01 acima.

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

14.03 As Partes acordam que na ocorrência de quaisquer das hipóteses de Término Antecipado relacionada ao inadimplemento pela BR no pagamento da(s) Antecipação(ões) da Parcela B e/ou vencimento antecipado dos CRI emitidos no âmbito da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B este Contrato não será rescindido, sendo devido, neste caso, o valor previsto no item 15.01 (i) abaixo, a ser utilizado para quitar as obrigações decorrentes dos referidos CRI.

14.03.1 Na hipótese do item 14.03 acima, deixarão de permanecer em vigor, automaticamente: (i) as obrigações relacionadas ao pagamento da 1ª Antecipação da Parcela B e da 2ª Antecipação da Parcela B do Valor Locatício, e (ii) todas as obrigações e disposições aplicáveis estritamente as Antecipações da Parcela B, permanecendo inalterados os percentuais dos créditos imobiliários relacionados aos CRI Expansão-Sul.

#### Cláusula 15. Indenização

15.01 Caso o presente Contrato seja terminado antecipadamente ou rescindido na forma prevista nos itens 14.01 e 14.02, respectivamente, a BR deverá pagar ao FII, a título de indenização por perdas e danos prefixados, tendo em vista a natureza personalíssima deste Contrato e a singularidade de seus termos e condições, quantia correspondente: (i) ao valor equivalente aos percentuais da(s) parcela(s) da Parcela B objeto de Antecipação da Parcela B, em caso de Antecipação do Preço de Cessão, devidamente acrescido da Remuneração da(s) Antecipação(ões) do Preço de Cessão (o “Valor Indenizatório da Antecipação”), caso sejam devidas, (ii) a quantia, equivalente ao valor indenizatório acrescido de prêmio, apurada nos termos da fórmula abaixo, caso os CRI Expansão-Sul tenham sido emitidos (o “Valor Indenizatório e Prêmio”):

$$VIE = VNI + P, \text{ onde}$$

VIE: Valor Indenizatório

VNI: resultado do somatório de cada uma das parcelas vincendas da Parcela B do Valor Locatício, atualizadas pelo índice de correção monetária na forma deste contrato, 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, conforme abaixo definida.

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

P: valor do prêmio

- i: 6,84% a.a. (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano);
- 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 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 última 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 última parcela vincenda da Parcela B do Valor Locatício.

15.01.1 O Valor Indenizatório de Antecipação somente poderá ser devido enquanto estiver em circulação os CRI vinculados ao Termo de Securitização da 65ª Série (ou a outro Termo de Securitização de CRI de quaisquer outras séries que substituam a 65ª série os quais deverão conter o mesmo lastro imobiliário da Parcela B do Valor Locatício dos CRI da série substituída; e não deverão afetar os percentuais do Valor Locatício, utilizados como lastro do CRI Expansão-Sul e CRI da 77ª Série da 1ª Emissão da Securitizadora) e os CRI vinculados ao Termo de Securitização da 77ª Série, na ausência do(s) seu(s) respectivo(s) resgate antecipado ou vencimento antecipado.

15.02 Nas hipóteses de Término Antecipado e Rescisão deste Contrato 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, atualizadas pelo índice de correção monetária na forma deste contrato, e trazidas a valor presente pela taxa de juros de 6,84% a.a. (seis inteiros e oitenta e quatro centésimos por cento ao ano) 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 da Antecipação, 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 Cruzeiro do Sul,

em virtude (a) da atipicidade do presente Contrato, que constitui negócio jurídico complexo e de conteúdo personalíssimo; e (b) de serem devidas aos titulares dos créditos imobiliários e/ou das CCI e/ou dos CRI compensações em valores equivalentes em consequência da rescisão antecipada do presente Contrato.

15.04 O Valor Indenizatório da Antecipação, o Valor Indenizatório e Prêmio e a Indenização por Perdas e Danos, conforme o caso, serão pagos pela BR em até 30 (trinta) dias contados da data do Término Antecipado e/ou Rescisão deste Contrato, 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, 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 do Valor Locatício, essa tolerância não será considerada, em hipótese alguma como novação ou alteração das condições deste Contrato.

#### Cláusula 17. Disposições Gerais

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

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

(b) Se para a BR:

Petrobras Distribuidora S.A. - BR  
Rua General Canabarro, 500, 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 serão efetuados por escrito, e serão válidos e considerados transmitidos, se entregues em mãos ou enviados por fac-símile, na data de recebimento dos mesmos e a partir de então, conforme comprovado através de recibo por escrito em nome da Parte à qual são entregues ou, em caso de transmissão por fac-símile, com aviso de recebimento, e se enviados pelo correio, na data de entrega e a partir da mesma, como comprovado por recibo de entrega emitido em relação aos mesmos pelas autoridades postais pertinentes.

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

17.04 As disposições deste Contrato somente poderão ser modificadas por escrito, mediante assinatura de todas as Partes, observados os termos da Cláusula 9.03(c) acima.

17.05 Sem prejuízo do disposto na Cláusula 9.01, o presente Contrato somente poderá ser cedido por qualquer das Partes com o prévio e expreso consentimento da outra.

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

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

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

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

[ASSINATURAS]

## ANEXO I

### DESCRIÇÃO DA ÁREA DA BASE CRUZEIRO DO SUL

- **Área da Base Cruzeiro do Sul**

a) A BR, a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz e seu esposo o Sr. Cezar Correia de Queiroz celebraram, em 31 de janeiro de 2011, a Escritura Pública de Promessa de Compra e Venda (“Instrumento de Promessa de Compra e Venda”), por meio do qual, (i) a BR se obriga a comprar parte do imóvel (registrado na matrícula nº 5.917), localizado em Cruzeiro do Sul – Acre, na quantidade de 350.000 m<sup>2</sup> (trezentos e cinquenta mil metros quadrados), conforme coordenadas georeferenciadas constantes da Planta DE-BASUL-II-B-101 Rev. C, anexa ao Instrumento de Promessa de Compra e Venda, acrescida de 30.000 m<sup>2</sup> (trinta mil metros quadrados), “ad mensuram” nos termos do artigo 500, do Código Civil, a ser definida antes da lavratura da escritura definitiva, totalizando a área total de 380.000 m<sup>2</sup> (trezentos e oitenta mil metros quadrados), com frente total para o Rio Juruá, de 450m (quatrocentos e cinquenta metros) a serem desmembradas mediante criação de nova matrícula, a partir do terreno com área total localizada em Cruzeiro do Sul - Acre de 345,13 ha (trezentos e quarenta e cinco hectares e treze ares), “ad mensuram” nos termos do artigo 500, do Código Civil, conforme imóvel registrado na matrícula nº 5.917 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Cruzeiro do Sul, conforme descrito abaixo, e (ii) a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz e seu esposo o Sr. Cezar Correia de Queiroz se comprometem e se obrigam a vender tal área à BR, imitando a mesma na posse da referida área, garantindo à BR os direitos de uso, gozo e fruição;

b) A Área da Base Cruzeiro do Sul era parte do imóvel registrado na Matrícula 5.917 do Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas da Comarca de Cruzeiro do Sul, que foi desmembrada dando origem a matrícula nº 6.016 do referido cartório.

c) Em 08 de abril de 2011, a BR o Sr. Cezar Correia de Queiroz e a Sra. Carem Lima Carvalho Queiroz celebraram a Escritura Definitiva de Compra e Venda de Imóvel, referente a nova matrícula nº 6.016 perante o Cartório de Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Pessoas Jurídicas de Cruzeiro do Sul, Acre, a Área da Base Cruzeiro do Sul, em continuidade ao negócio jurídico de promessa de compra e venda, conforme exposto acima, tornando definitiva a aquisição pela BR da Área da Base Cruzeiro do Sul.

d) Conforme a Certidão de Inteiro Teor da matrícula 6.016, a Área da Base Cruzeiro do Sul, cujo o direito de uso foi concedido ao FII, possui as seguintes características:

**“R-0-6016, 03/03/2011.** Uma área terra urbano, conforme declaração de Inclusão de Área no Perímetro Urbano, assinada por Geraldo de Souza Ribeiro Filho – Engenheiro Civil, CREA: 521712 ID, VISTO: 8022/AC, certidão do registro de ART 8207036739 – desmembrada da denominada “Fazenda Olivença II” (matrícula 5917), localizada no município de Cruzeiro do Sul – Acre, com área de 38.124655ha (381.246,55 m<sup>2</sup>) (trezentos e oitenta e um mil, duzentos e quarenta e seis metros e cinqüenta e cinco centímetros quadrados) e perímetro de 3.568,77 (três mil, quinhentos e sessenta e oito metros e setecentos e setenta e sete centímetros); limites e confrontações: frente com a estrada do Porto Fluvial, Estado do Acre e Rio Juruá, fundos com o Sr. Cezar Queiroz, lado esquerdo com o Sr. Cezar Queiros, lado direito com o Sr. Cezar Queiroz, nos termos do memorial descritivo, expedido pelo Engenheiro Civil Geraldo de Souza Ribeiro Filho CREA 521712 ID, descrição do perímetro: inicia-se com a estação MC-1 rumo ao MC-2 definido pelo azimute 74° 27’36” e distância de 181,11m, com as coordenadas Y-9.154.730,745 e X-758.972,004 e seguindo-se com MC-2 em direção ao MC-3 com azimute de 50°53’44” e distância de 198,78m, com as coordenadas Y-9.154.910,664 e X-758.952,434 e seguindo-se do MC-3 em direção ao MC-4 com azimute de 47°40’54” e distância de 96,41m, com as coordenadas Y-9.155.101,475 e X-759.012,097 e seguindo-se do MC-4 em direção ao MC-5 com azimute de 316°49’44” e distância de 308,50m, com as coordenadas Y-9.155.191,729 e X-759.045,996 e seguindo-se do MC-5 em direção ao MC-6 com azimute de 323°32’46” e distância de 299,94m, com as coordenadas Y-9.155.079,833 e X-759.333,486 e seguindo-se do MC-6 em direção ao MC-7, com azimute 319°12’11” e distância de 443,83, com as coordenadas Y-9.155.003,647 e X-759.623,587 e seguindo-se do MC-7 em direção ao MC-8, com azimute de 343°26’08” e distância de 246,97m, com as coordenadas Y-9.154.858,616 e X-760.043,051 e seguindo-se do MC-8 e direção ao MC-9, com azimute de 273°10’59” e distância de 134,43m, com as coordenadas Y-9.154.880,831 e X-760.289,215 e seguindo-se do MC-9 em direção ao MC-10 com azimute de 183°10’49” e distância de 201,17m, com as coordenadas Y-9.154.758,943 e X-760.345,653 e seguindo-se do MC-10 em direção ao MC-11 com azimute de 176°46’19” e distância de 117,64m, com as coordenadas Y-9.154.674,195 e X-760.163,205 e seguindo-se do MC-11 em direção ao MC-12 com azimute de 173°21’36” e distância de 132,27m, com as coordenadas Y-9.154.636,934 e X-760.051,615 e seguindo-se do MC-12 em direção ao MC-13 com azimute de 82°34’10” e distância de 122,89, com as coordenadas Y-9.154.602,387 e X-759.923,847 e seguindo-se do MC-13 em direção ao MC-14 com azimute de 176°51’26” e distância de 58,19m, com as coordenadas Y-9.154.721,474 e X-759.893,488 e seguindo-se do MC-14 em direção ao MC-15 com azimute de 128°02’36” e distância de 247,36m, com as coordenadas Y-9.154.702,731 e X-759.837,760 e seguindo-se do MC-15 em direção ao MC-16 com azimute de 232°44’14” e distância de 133,94m, com as coordenadas Y-9.154.827,361 e X-759.623,976 e seguindo-se do MC-16 em direção ao MC-17 com azimute de

142°59'46" e distância de 36,65m, com as coordenadas Y-9.154.698,304 e X-759.588,126 e seguindo-se do MC-17 em direção ao MC-18 com azimute de 165°50'26" e a distância de 94,02m, com as coordenadas Y-9.154.707,902 e X-759.552, 710 e seguindo-se do MC-18 em direção ao MC-19, com azimute de 136°45'49" e a distância de 240,36m, com as coordenadas Y-9.154.695,510 e X-759.459,506 e seguindo-se do MC-19 em direção ao MC-20 com azimute de 190°56'59" e a distância de 60,19m, com as coordenadas Y-9.154.771,786 e X-759.231,595 e seguindo-se do MC-20 em direção ao MC-21 com azimute de 173°27'02" e a distância de 79,44m, com as coordenadas Y-9.154.739,282 e X-759.180,929 e seguindo-se do MC-21, fechando o polígono em direção ao MC-1 com azimute de 152°57'56" e distância de 132,87m, com as coordenadas Y-9.154.718,481 e X-759.104,307, conforme levantamento topográfico apresentado em Tabelionato de Notas por seu proprietário Cezar Correia de Queiroz e sua esposa. PROPRIETÁRIO: CAREM LIMA CARVALHO QUEIROZ, professora, portadora da C.T.P.S. (carteira profissional) nº 45869, série 00002/AC e CPF/MF nº 433.841.102-34 e CEZAR CORREIA DE QUEIROZ, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº 189601/SJSP/AC e CPF/MF nº 079.283.602-25, ambos brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua de Alagoas, nº 170, bairro do Colégio, Cruzeiro do Sul/AC. NÚMERO DO REGISTRO ANTERIOR: 5.917. **Protocolo nº 14.689, de 24/02/2011.** *Emolumentos R\$ 3.172,2; Fundos R\$ 352,5.* O referido é verdade. Dou fé. Cruzeiro do Sul, 03 de março de 2011. O Oficial: Rafael Ciccone Pinto.

**R-1-6016, 04/04/2011.** Registra-se a Escritura Pública de retificação de Escritura Pública de Desmembramento para que conste que a área desmembrada, originária da matrícula nº 5.917, teve sua descaracterização de imóvel rural, transformando-se em imóvel urbano, conforme Ofício nº 244/2011/INCRA/SR.14/G, expedida na Cidade de Rio Branco, em 18 de março de 2011, assinado pelo Superintendente Regional do INCRA: João Thaumaturgo Neto, Port. INCRA nº 173/10, o qual constou o seguinte teor: Comunicamos a V.Sª o deferimento da solicitação formalizada pelo processo INCRA/nº 54260.000243/2011-77, referente à descaracterização, como rural, de parte do imóvel denominado "Seringal Olivença II", estrada do Porto Fluvial, com área total desmembrada de 28,1259 ha localizada no Município de Cruzeiro do Sul/AC, objeto da matrícula nº 6.016, efetuada no Livro 2 de 03/03/2011 do Serviço de Registro de Imóvel de Cruzeiro do Sul/AC, em razão do mesmo não poder se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativista vegetal, florestal e agroindustrial, em conformidade com o Laudo Técnico elaborado pela engenheira florestal Sra. Marinei Augusto Simões, CREA 9574-D/AC. Consta ainda a aprovação de desmembramento de imóvel realizada pela Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul, comunicado através do Ofício nº 03/2011, de 23 de março de 2011, firmado por Osmar Alves Bandeira, Secretário Municipal de Urbanismo, Obras e Viação, decreto 005/2009 e por Maria Aparecida Barreto Damasceno, Chefe do Departamento de Urbanismo e Regularização Fundiária, Portaria 214/2009, o qual consta: Comunicamos a V.Sª o deferimento da solicitação formalizada pelo processo Prefeitura Municipal de Cruzeiro do Sul, nº 80/2011, referente à

aprovação de desmembramento de um imóvel, não edificado, matrícula nº R-3-5917, de 11.01.2011, do Serviço de Registro de Imóveis de Cruzeiro do Sul/AC, localizado na Estrada Porto Fluvial, s/nº, Bairro Remanso, área inicial medindo 345,13 ha, sendo desmembrado 381.246,55 m<sup>2</sup>, conforme projeto de desmembramento, de acordo com a legislação em vigor, alteração da Lei nº 6766/79 pela Lei nº 9.785/99 e, também de acordo com o Plano Diretor, Lei nº 453/2006, de 07 de outubro de 2006 deste município, em razão da área encontrar-se no perímetro urbano, em conformidade com o laudo técnico elaborado pelo Engenheiro Civil Geraldo de Souza Ribeiro, CREA 521712 ID, visto 8022/AC, para efeitos legais e fiscais, as partes declaram e atribuem ao imóvel o valor de R\$ 5.775.000,00 (cinco milhões, setecentos e setenta e cinco reais). **Protocolo nº 14.748, de 30/03/2011.** *Emolumentos: registro de retificação R\$ 314,20; autuação e protocolo R\$ 23,00; Fundos de Fiscalização e de Compensação: registro de retificação R\$ 349,90, Atuação e protocolo R\$ 2,60; total 3.524.70.* O referido é verdade. Dou fé. Cruzeiro do Sul, 04 de abril de 2011. O Oficial: Rafael Ciccone Pinto.

**AV2-6016, 04/04/2011.** Atendendo requerimento da parte interessada procede esta averbação para constar que o terreno desta matrícula é resultante do processo de desmembramento (desdobramento) do imóvel objeto da matrícula nº 5.917 tudo consoante com o documento de aprovação emitido pela Prefeitura Municipal deste Município, bem como os demais documentos elencados no artigo 18 da Lei Federal nº 6.766/73. Os documentos apresentados foram os seguintes a saber: 1-Certidão Vintenária e de Inexistência de Quaisquer Ônus Reais, Legais ou Convencionais do imóvel denominado “Oliveira II”, matrícula nº 315, às folhas 110, do Livro nº 2-A-C da Comarca de Eirunepé/AM; 2-Ofício nº 03/2011 Aprovação do desmembramento de uma de 381.246,55 metros quadrados do imóvel matriculado sob o nº 5.917 assinado por Osmar Alves Bandeira Secretário Municipal de Urbanismo, Obras e Viação Decreto nº 05/2009 e por Maria Aparecida Barreto Damasceno, Chefe do Departamento de Urbanismo e Regularização Fundiária, Portaria 214/2009; 3-Projeto de desmembramento de área para a base de distribuição de combustível, levantamento planimétrico aprovado em 16/03/2011 pelo Secretário de Urbanismo, Obras e Viação o Engenheiro Civil Marcio Rogério do Nascimento CREA 5060680837; 4- Certidão de Registro de ART nº 8207036736 em datado de 03/03/2011 em relação ao levantamento topográfico e laudo planimétrico; 5-Ofício nº 244/2011/INCRA/SR.14/G descaracterização do imóvel da matrícula 6.016 como imóvel rural assinado por João Thaumaturgo Neto Superintendente Regional Portaria INCRA nº 173/10; 6-Certidão negativa de débitos ao imposto sobre a propriedade territorial rural do imóvel denominado Seringal Oliveira II; 6-Certidão negativa de ação civil, ação criminal, execução fiscal e negativa de protesto no período dos últimos 10 (dez) anos em nome de Cezar Correia de Queiroz portador do CPF 079.283.602-25 e do RG 189601 SJSP/AC e de Carem Lima Carvalho Queiroz portadora do CPF 433.841.102-24 e do RG 8904002036570; 7-requerimentos dirigidos ao cartório de registro de imóvel solicitando o registro ou averbação de desmembramento assinado por Cezar Correia de Queiroz e Carem Lima Carvalho de Queiroz; 8- Certidões Negativa de Débito da Secretaria do

Estado e da Fazenda em nome de Carem Pereira Lima de Carvalho portadora do CPF 433.841.102-34 válida até 15/04/2011 e de Cezar Correia de Queiroz portador do CPF 079.283.602-25 válida até 15/04/2011; 9-Certidões negativas do Tribunal Regional Federal da 1ª Região de distribuição de Ações e Execuções Cíveis e Criminais em nome de Carem Pereira Lima de Carvalho portadora do CPF 433.841.102-34 e de Cezar Correia de Queiroz portador do CPF 079.283.602-25; 10-Certidões Conjuntas e Negativas de débitos relativa aos tributos federais e a dívida ativa da União em nome de Carem Pereira Lima de Carvalho portadora do CPF 433.841.102-34 e de Cezar Correia de Queiroz portador do CPF 079.283.602-25 observação na certidão vinculada a Cezar Correia de Queiroz que o contribuinte apresentou os respectivos DARF's pagos no dia 16/11/2010, a serem confirmados oportunamente no SINAL 02; 11-Certidões negativas de Tributos Municipais de Cruzeiro do Sul datadas de 24/11/2011 emitida em nome de Cezar Correia de Queiroz portador do CPF 079.283.602-25 e de Carem Pereira Lima de Carvalho portadora do CPF 433.841.102-34. **Protocolo nº 14.748, de 30/03/2011.** *Emolumentos: Averbação de Retificação R\$ 21,00; autuação e protocolo R\$ 23,00; Fundos de Fiscalização e de Compensação: Averbação de retificação R\$ 2,30, Autuação e protocolo R\$ 2,60. O referido é verdade. Dou fé. Cruzeiro do Sul, 04 de abril de 2011. O Oficial: Rafael Ciccone Pinto.*

**R-3-6016, 08/04/2011.** TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda. TRANSMITENTES: **CAREM LIMA CARVALHO QUEIROZ**, professora, portadora da C.T.P.S. (carteira profissional) nº 45869, série 00002/AC e CPF/MF nº 433.841.102-34 e respectivo cônjuge **CEZAR CORREIA DE QUEIROZ**, pecuarista, portador da Cédula de Identidade RG nº 189601/SJSP/AC e CPF/MF nº 079.283.602-25, ambos brasileiros, casados sob o regime da Comunhão Parcial de Bens antes da lei 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua de Alagoas, nº 170, bairro do Colégio, Cruzeiro do Sul/AC. ADQUIRENTE: **PETROBRAS DISTRIBUIDORA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, com sede e foro em rua General Canabarro, 500, 6º e 11º (parte), 12º a 16º andares, Maracanã, Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob nº 34.274.233/0001-02, neste ato, representada por seu procurador **JOÃO BRAGA CASTELO BRANCO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador da Cédula de Identidade RG. sob nº 175.910-SSP/PI e inscrito no CPF/MF nº 110.413.403-97, residente e domiciliado na Rua O, nº 133, Ap. 401, Torre Killa, Paque 10 de Novembro, Manaus-AM, conforme instrumento público de PROCURAÇÃO lavrada às fls. 095, livro 9342, ato 062, 23º Ofício de Notas do Estado do Rio de Janeiro/RJ. FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública de Compra e Venda datada de 08/04/2011, lavrada no 1º Tabelionato de Notas e Cartório de Registro Civil das Pessoas Naturais de Cruzeiro do Sul/AC, no livro 008, fls. 199F/200V, Tabelião: Cleber Correa. OBJETO: o imóvel desta matrícula. PREÇO: R\$ 5.775.000,00 (cinco milhões, setecentos e setenta e cinco mil reais). Apresentadas, as Certidões Negativas de Tributos exigidos por Lei e recolhido o Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis – ITBI. **Protocolo nº 14.771, de 08/04/2011.** *Emolumentos: registro R\$-3.149,20; autuação e protocolo R\$-23,00. Fundos: Registro R\$-349,90; autuação e protocolo R\$-2,60. O referido é verdade. Dou fé. Cruzeiro do*

Sul, 08 de abril de 2011. O Oficial: Rafael Ciccone Pinto. *Pagos os emolumentos no valor de R\$-28,60.*

ANEXO II

CONTRATOS DA CONSTRUÇÃO

ANEXO III

ESPECIFICAÇÃO DA CONSTRUÇÃO

## ANEXO IV

### VALOR LOCATÍCIO (PARCELA A e PARCELA B)

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

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

(b) **Parcela B do Valor Locatício:** O pagamento da Parcela B ocorrerá a partir da Data de Início da Locação ou na forma prevista no item 4.01.1 e seguintes do Contrato, sendo a Parcela B do Valor Locatício composta por 10 (dez) parcelas pagas anualmente de R\$34.557.703,12 (trinta e quatro milhões, quinhentos e cinquenta e sete mil, setecentos e três reais e doze centavos) cada uma na data-base de 31 de janeiro de 2011, pagas todo dia 15 do mês de fevereiro de cada ano, sendo a primeira em 15 de fevereiro de 2014 (a "Parcela B").

ANEXO V

CRONOGRAMA FÍSICO-FINANCEIRO

ANEXO VI

FORMA DE NOTIFICAÇÃO DE INADIMPLEMENTO

[Local e Data]

À

[•]

At.: Sr. [•]

Ref: Projeto Base Cruzeiro do Sul  
Notificação de Inadimplemento

Prezados Senhores,

Fazemos referência o Contrato de Locação Sob Encomenda da Unidade – Base Cruzeiro do Sul celebrado entre a RIO BRAVO INVESTIMENTOS DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., atuando exclusivamente na qualidade de instituição administradora e proprietária fiduciária, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, dos bens do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FCM (“FII”) e a Petrobras Distribuidora S.A. - BR (“BR”) em 31 de janeiro de 2011, aditado em 15 de agosto de 2011 e em [•] (o “Contrato de Locação – Base Cruzeiro do Sul”).

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

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

Permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

[•]