

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, de um lado,

- I. **LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A.**, sociedade com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Flamengo, n° 154, 4° andar (parte), CEP 22210-030, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 08.807.676/0001-01, representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente denominada **LOCADORA** e, de outro lado,
- II. **UTE PORTO DO AÇU ENERGIA S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São João da Barra, Estado do Rio de Janeiro, na Rua São Benedito, n° 173 – parte, Centro, CEP 28.200-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n° 09.130.974/0001-64, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante denominada **LOCATÁRIA**,

também designadas individualmente **PARTE** e, coletivamente, **PARTES**,

CONSIDERANDO que:

- (i) a **LOCADORA** é proprietária de imóveis que totalizam aproximadamente 7.500 hectares, localizados no Distrito Industrial de Açú, Estado do Rio de Janeiro, em área contínua na qual será instalado o complexo portuário denominado “Porto do Açú” (a “Retro-Área Portuária”);
- (ii) a **LOCATÁRIA** pretende instalar uma usina termelétrica a carvão mineral importado que, na sua primeira fase, disporá de aproximadamente 2.100 MW de capacidade instalada (a “UTE Açú”) em uma área de 500 (quinhentos) hectares dentro da Retro-Área Portuária, conforme planta que constitui o **Anexo I** ao presente instrumento (a “Área”);
- (iii) a Área compõe-se de parte de imóveis situados na localidade denominada Fazenda Caruara, no Distrito Industrial de Açú, Estado do Rio de Janeiro, que passará por um processo de desmembramento;
- (iv) as Partes têm interesse em que a Área seja utilizada para a instalação da UTE Açú, suas linhas de transmissão, respectivas subestações e área para armazenagem de carvão mineral;
- (v) a **LOCATÁRIA** pretende financiar a construção da UTE Açú com recursos a serem obtidos junto a terceiros;

As **PARTES** têm, entre si, justa e acordada a celebração do presente Contrato de Locação de Imóvel (doravante simplesmente designado como “**Contrato**”), que será regido pela Lei n° 8.245, de 18 de outubro de 1991, pelos demais dispositivos legais aplicáveis, bem como pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 O objeto do presente Contrato é a locação de parte dos imóveis (a “Área”) que compõem as Glebas 05 e 06 da Fazenda Caruara, inscritos, respectivamente, sob a matrícula 4.812, Livro 2-Q, folha 266, do Registro de Imóveis e Hipotecas do Cartório do 1° Ofício de Justiça da Comarca de São João da Barra, Rio de Janeiro, e sob a matrícula n° 4.603, livro 2-O, folha 211, do Registro de Imóveis do Cartório de Terceiro Ofício da Comarca de São João da Barra (os imóveis em conjunto designados simplesmente como “**Imóvel**”).



1.2 A Área possui 500 (quinhentos) hectares de extensão e encontra-se localizada dentro da Retro-Área Portuária, conforme planta que constitui o **Anexo II** ao presente Contrato e equivale a aproximadamente 12% (doze por cento) da área do total do Imóvel.

1.3 A **LOCADORA** obriga-se a tomar todas as providências necessárias para proceder à individualização da Área do Imóvel junto ao Registro de Imóveis competente e órgãos federais, estaduais e municipais, conforme o caso, tudo às suas próprias expensas.

1.4 A Área será utilizada para instalação da UTE Açú, suas linhas de transmissão, respectivas subestações e área para armazenagem de carvão mineral, observado ainda o disposto na Cláusula Décima abaixo.

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO

2.1 A presente locação é contratada pelo prazo de 35 (trinta e cinco) anos, iniciados na data da autorização a ser outorgada à **LOCATÁRIA** e/ou sua controladora, a MPX Energia S/A. Findo o prazo de vigência do Contrato, fica a **LOCATÁRIA** obrigada a devolver a Área em perfeitas condições de uso e conservação. O prazo de vigência poderá ser prorrogado, desde que acordado por escrito entre as Partes.

CLÁUSULA TERCEIRA – ALUGUEL

3.1 Em contraprestação pela locação da Área, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** uma remuneração mensal no valor de R\$ 0,2945 (zero vírgula dois, nove, quatro, cinco real) por m² da Área (“Aluguel”), observado o seguinte:

3.1.1 O primeiro Aluguel será devido no prazo de 30 (trinta) dias após a primeira entrada de recursos obtidos pela **LOCATÁRIA** para financiamento da construção da UTE Açú com referência aos primeiros 200 (duzentos) hectares relativos à fase I do projeto.

3.1.2 Os pagamentos dos remanescentes 300 (trezentos) hectares iniciar-se-ão quando da operação comercial da UTE Açú, esperada para julho de 2012.

3.1.3 O pagamento do Aluguel será efetuado pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, no 10º (décimo) dia útil de cada mês seguinte ao vencido, por meio de depósito em conta bancária a ser oportunamente indicada pela **LOCADORA** para tal fim, valendo o comprovante do depósito como recibo e prova de pagamento.

3.2 O não pagamento do Aluguel no prazo acima previsto acarretará para a **LOCATÁRIA** o pagamento de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, corrigido pela variação do IGP-M, a contar do vencimento, sem prejuízo da possibilidade de rescisão contratual prevista na Cláusula Décima Primeira deste Contrato.

3.3 O Aluguel sofrerá reajuste anual, com base na variação do Índice Geral de Preços do Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, a partir de 27.12.2007, sendo que, em caso de extinção deste índice, as Partes elegerão outro para substituí-lo, de comum acordo, escolhendo aquele que melhor reflita a desvalorização da moeda.

CLÁUSULA QUARTA – DESPESAS

4.1 Observadas as exclusões da Cláusula 4.2 abaixo, o pagamento das despesas, tributos ou encargos de qualquer natureza relativos à Área, tais como, impostos, taxas, foro, laudêmios e contribuições federais, estaduais e municipais, inclusive taxa de prevenção e extinção de incêndio, de consumo de água, esgoto, telefone, luz elétrica e outros serviços públicos será de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**.

LLX

MPX

4.2 O pagamento de todas e quaisquer despesas, tributos ou encargos de qualquer natureza referidos na Cláusula 4.1, relativos à parte do Imóvel não abrangida pela Área, será de exclusiva responsabilidade da **LOCADORA**.

4.3 As Partes adotarão as providências necessárias para que sejam instalados pelas autoridades competentes medidores de consumo de luz elétrica, água, esgoto e quaisquer outros insumos cuja cobrança possa ser individualizada, sendo certo que enquanto não for possível receber cobranças individualizadas, as Partes deverão calcular os valores das respectivas despesas, proporcionalmente às áreas ocupadas, na proporção prevista no subitem 1.2 da Cláusula Primeira deste instrumento.

CLÁUSULA QUINTA – CONSERVAÇÃO

5.1 A **LOCATÁRIA** se obriga a manter a Área em perfeito estado de uso e conservação, ressalvadas as deteriorações naturais decorrentes do uso regular e da construção da UTE, correndo por sua conta todas as despesas necessárias para este fim.

CLÁUSULA SEXTA – RENÚNCIA À AÇÃO REVISIONAL

6.1 As Partes, de forma irrevogável e irretratável, renunciam expressamente ao direito de propor ação revisional que tenha por objetivo a alteração do valor do Aluguel, conforme pactuado neste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA – RENÚNCIA AO DIREITO DE PREFERÊNCIA NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL

7.1 A **LOCATÁRIA** declara que renuncia expressamente, de modo irrevogável e irretratável, ao seu direito subjetivo material de preferência à aquisição da Área, aceitando sua venda incondicional a terceiros, desde que sejam mantidas todas as disposições do presente Contrato integralmente, inclusive o envio de qualquer aviso, notificação ou interpelação a esse respeito.

CLÁUSULA OITAVA – DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1 A **LOCADORA** se obriga a garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico da Área por parte da **LOCATÁRIA**.

8.2 A **LOCADORA** se obriga a instituir, em favor da **LOCATÁRIA**, uma servidão de passagem em uma área do Imóvel que não integra a Área ora locada, área aquela a ser determinada de comum acordo entre ambas as Partes, para fins instalação das torres de transmissão e das respectivas subestações de conexão.

8.2.1 Tal servidão deverá ser formalizada por instrumento público e levada a registro no Registro de Imóveis competente em prazo a ser acordado oportunamente entre as Partes, às expensas da **LOCADORA**.

8.2.2 As Partes reconhecem expressamente que, no valor do aluguel previsto na cláusula 3.1 acima, está incluído o valor da remuneração à **LOCADORA** pela servidão de passagem prevista na cláusula 9.2.

CLÁUSULA NONA – COMUNICAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

9.1 Exceto se de outra forma especificado neste Contrato, todas e quaisquer comunicações entre as Partes relativas ao presente Contrato serão válidas e eficazes quando feitas por



escrito através de carta, fax ou e-mail, sempre com comprovante de recebimento, e enviados aos endereços abaixo relacionados:

Se para a **LOCADORA:**

Eliane Lustosa

Diretora Financeira

Praia do Flamengo, n° 154, 4° andar, Rio de Janeiro - RJ

Fone - (21) 2555-5697

E-mail - Eliane.lustosa@llx.com.br

Se para a **LOCATÁRIA:**

Paulo Monteiro

Diretor de Novos Negócios

Praia do Flamengo, n° 154, 10° andar

Rio de Janeiro - RJ

Fone - (21) 2555-5510

E-mail - paulo.monteiro@mpx.com.br

CLÁUSULA DÉCIMA – RESCISÃO

10.1 O presente Contrato poderá ser rescindido, mediante notificação extrajudicial da Parte interessada, nos seguintes casos:

- (i) se verificado o inadimplemento de uma Parte quanto a qualquer obrigação relevante prevista neste Contrato, quando o inadimplemento não for sanado pela Parte inadimplente dentro do prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento de notificação neste sentido;
- (ii) em não se tratando de grave infração contratual, as Partes se comprometem a acordar um prazo de tempo razoável para que o inadimplemento seja sanado, prazo este não inferior a 60 (sessenta) dias contados do recebimento da notificação sobre o inadimplemento. Ultrapassado o prazo acordado entre as Partes, poderá o contrato ser rescindido na forma desta Cláusula;
- (iii) pela insolvência, falência, recuperação judicial ou extrajudicial ou ação semelhante, ou de resolução judicial ou extrajudicial para dissolução ou liquidação de qualquer das Partes; ou
- (iv) na hipótese de ocorrência de caso fortuito ou força maior que impeça a execução do presente Contrato por prazo superior a 90 (noventa) dias consecutivos.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1 As alterações, bem como os eventuais casos omissos do presente Contrato, serão resolvidas por entendimento direto entre as Partes e por mútuo acordo, podendo ser firmados, se necessário, termos aditivos, os quais passarão a fazer parte integrante deste Contrato.

11.2 O atraso por qualquer das Partes em exercer quaisquer de seus direitos aqui estabelecidos ou a inexecução do exercício dos mesmos ou a tolerância de qualquer das Partes em relação ao descumprimento de qualquer das obrigações da outra Parte não constituirá novação nem renúncia aos direitos estabelecidos neste Contrato, devendo ser interpretada como mera liberalidade.

11.3 A declaração de nulidade, invalidade ou ineficácia de qualquer das disposições contidas no presente Contrato não prejudicará a validade e eficácia das demais disposições, as quais permanecerão válidas e vinculatórias para as Partes, como se a disposição nula, inválida ou

ineficaz tivesse sido separada e excluída, obrigando-se as Partes a emvidarem seus melhores esforços no sentido de alcançar os objetivos da disposição nula, inválida ou ineficaz através de mútuo acordo, inclusive por meio da inclusão de dispositivo substitutivo.

11.4 As Partes não poderão ceder ou transferir os direitos ou as obrigações decorrentes deste Contrato, sem a anuência prévia e por escrito da outra Parte. Caso a cessão e/ou transferência seja autorizada pelas Partes, ela deverá ser formalizada mediante a celebração de um termo aditivo ao presente Contrato.

11.4.1 O disposto acima não se aplica no caso de transferência dos direitos e obrigações decorrentes deste Contrato: (a) entre empresas coligadas, controladoras, controladas ou sob controle comum de qualquer das Partes, ou (b) a instituições financeiras ou outras empresas que venham a financiar a construção da UTE Açú.

11.5. Sem prejuízo do ora disposto, as Partes se comprometem a avaliar, de boa-fé e em termos justos para as Partes, a possibilidade de constituição de um direito real de superfície sobre o Imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – FORO

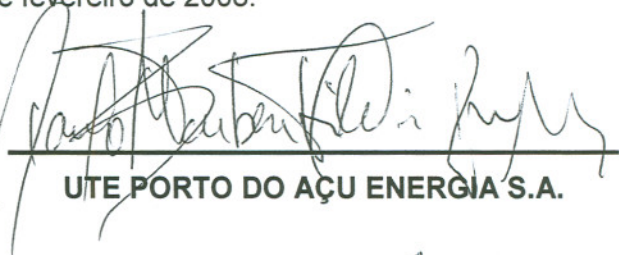
12.1 As Partes elegem o foro da jurisdição da Capital do Estado do Rio de Janeiro como único competente para dirimir quaisquer controvérsias decorrentes deste Contrato, com renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato e respectivos anexos em 2 (duas) vias de igual teor, forma e efeito, na presença de 2 (duas) testemunhas abaixo assinadas.

Rio de Janeiro, 13 de fevereiro de 2008.

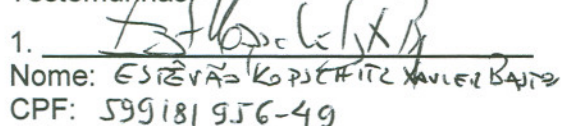


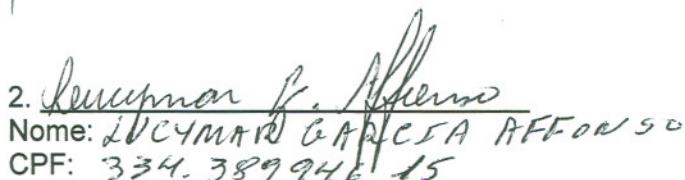
LLX AÇU OPERAÇÕES PORTUÁRIAS S.A.



UTE PORTO DO AÇU ENERGIA S.A.

Testemunhas:

1. 
Nome: ESTÊVÃO KOPELITZ XAVIER BAPTISTA
CPF: 599181956-49

2. 
Nome: LUCYMAR GARCIA AFFONSO
CPF: 334.389946-15

