

TERM SHEET

Contrato de comodato com rateio de custos (Contratos #8 e #15)

<p>1. Partes</p>	<p>BRASIL TELECOM COMUNICAÇÃO MULTIMÍDIA S.A., como “COMODATÁRIA”</p> <p>Oi S.A. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, como “COMODANTE”</p> <p>COMODATÁRIA e COMODANTE, quando referidas isoladamente, denominadas “Parte”, e quando referidas em conjunto, “Partes”.</p> <p>CONSIDERANDO QUE:</p> <ul style="list-style-type: none"> i. A COMODATÁRIA é Prestadora de Serviço de Telecomunicações de Interesse Coletivo, conforme a Autorização exarada por meio de Ato emitido pela ANATEL; e ii. A COMODATÁRIA deseja usar espaços da COMODANTE para acomodação de colaboradores, terceiros e equipamentos necessários para operação da sua rede;
<p>2. Objeto</p>	<p>2.1. O Contrato terá por objeto a cessão de uso não onerosa, pela COMODANTE à COMODATÁRIA, por meio de comodato, de imóveis, ou parte de imóveis, de propriedade da COMODANTE, onde estarão alocados equipamentos, colaboradores e terceiros da COMODATÁRIA, com rateio de custos entre as Partes realizado de forma proporcional a ocupação e utilização dos imóveis.</p> <p>2.2. A relação dos imóveis incluídos no Contrato e a ocupação dos mesmos serão identificados e farão parte de um anexo ao Contrato. A relação detalhada de imóveis deverá incluir as categorias identificadas no Anexo A.</p> <p>2.3. Dentre os imóveis, serão considerados relevantes (“Imóveis Relevantes”) aqueles que são críticos para a operação da COMODATÁRIA conforme lista a ser anexada (observadas as categorias de Imóveis Relevantes identificadas no Anexo A que serão definidos até a assinatura do Acordo de Investimento.¹)</p>
<p>3. Modelo de Rateio Proporcional de Custos</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ O algoritmo do rateio dos custos será detalhado no Contrato, conforme negociado de comum acordo entre as Partes, e constará de anexo específico ao Contrato. ➤ O racional para o rateio dos custos levará em consideração:

¹ O Contrato deverá prever as regras de governança e uso compartilhado dos imóveis entre a COMODANTE, COMODATÁRIA e qualquer outro ocupante dos imóveis, atual ou futuro, em especial no que diz respeito à ocupação, acesso e segurança de imóveis de rede.

- **Serviços Prediais:**
- **Tipos de Custo:** Área Comum (Condomínio), Área Privativa (Manutenção, Limpeza, Segurança, IPTU, Sistema de incêndio, Portaria, Brigadista, Sistema de câmeras TV), e Aluguel (no caso de imóveis de terceiros).
- **Critério de apuração:** Rateio pela área ocupada por prédio (m²), proporcional ao percentual de ocupação por equipamentos e pessoas:
 - Equipamentos: Calculado pelo m² de ocupação por equipamento x quantidade de equipamento.
 - Após descontar a área ocupada por equipamentos da área total do prédio, efetuar o rateio da área restante pela quantidade de pessoas por empresa (**COMODATÁRIA** e **COMODANTES**).
- **Energia:**
- **Tipos de Custo:** Energia, climatização, manutenção e perdas inerentes aos circuitos internos. Os custos de energia serão rateados de comum acordo entre as Partes. As Partes definirão ainda um SLA para tratar a hipótese de interrupção ou suspensão dos serviços de energia e refrigeração, inclusive com a possibilidade de estabelecimento de penalidades em caso de culpa da **COMODANTE**.
- **Critério de apuração para a parcela relativa aos equipamentos:**
 - Definição da Potência Nominal em kW de cada equipamento, para se estabelecer o consumo em kWh mensal considerando funcionamento por 24hs;
 - Utilização da Tarifa de energia (R\$/MWh) aplicada pelas Concessionárias de Energia Elétrica como custo base, respeitando a atual condição de contratação de energia (Mercado Cativo, Livre ou GD), acrescidos dos impostos PIS/COFINS e ICMS, e Bandeiras Tarifárias;
 - Percentual de perdas elétrica estimadas para o circuito elétrico interno que alimenta os equipamentos. Deverá ser levada em consideração a forma de conectividade dos equipamentos, seja em corrente contínua ou corrente alternada, e, portanto, o impacto das perdas elétricas sobre o consumo de energia dos equipamentos que serão observados no medidor da Concessionária de Energia Elétrica;
 - Custo de manutenção elétrica dos equipamentos que garantem o fornecimento de energia aos equipamentos da **COMODATÁRIA** instalados internamente nas instalações da **COMODANTE**, ou seja, manutenção de rede comum e rede

emergencial. Sendo para tanto identificado em que barramento está conectado o equipamento, barramento essencial ou não;

- Consumo do sistema de climatização equivalente a influência dos equipamentos da **COMODATÁRIA** na carga térmica total do ambiente a ser refrigerado;
 - Para os imóveis que possuem apenas equipamentos, o consumo de energia relativo às áreas comuns será rateado de forma proporcional ao consumo de energia com equipamentos, aferido para cada empresa.
- **Critério de apuração para a parcela de energia, relativa ao consumo de pessoas:**
 - Para imóveis com pessoas e equipamentos: Após descontar o total de kw/h utilizado pelos equipamentos do total do consumo do mês, será aplicado o percentual de ocupação das pessoas nos prédios, por empresa, no total de kw/h remanescente.
 - Para os imóveis que possuem apenas pessoas: o valor total da energia será rateado conforme ocupação das pessoas nos prédios, por empresa.

4. Da Venda e do Direito de Preferência da COMODATÁRIA

4.1. Observado o disposto na Cláusula 4.7 abaixo, a **COMODANTE** poderá, a qualquer tempo, realizar a venda dos imóveis, objeto do comodato, sendo certo que a **COMODATÁRIA** deverá, em até 15 (quinze) dias contados da comunicação formal da **COMODANTE** a respeito da potencial venda do imóvel, manifestar seu preliminar interesse em se manter no imóvel na forma da Cláusula 4.3.1 abaixo. Caso a **COMODATÁRIA** se manifeste por não ter o interesse em se manter no imóvel na forma da Cláusula 4.3.1 abaixo, ela terá um prazo de 30 (trinta) dias contados de tal manifestação preliminar, para o exercício ou não do direito de preferência, observados os procedimentos abaixo. Adicionalmente, o acordo firmado ou a ser firmado pela **COMODANTE** com o potencial comprador deverá prever que os procedimentos operacionais de realocação previstos nesta Cláusula 4 deverão ser respeitados como condição do negócio.

4.2. No prazo de 5 (cinco) dias contados do recebimento do estudo previsto na Cláusula 4.4., a **COMODATÁRIA** deverá manifestar se exerce ou não o seu direito de preferência, sendo certo que, caso exerça o direito de preferência acima estabelecido, o(s) imóvel(is) será(ão) alienado(s) para a **COMODATÁRIA** nos mesmos termos e condições da melhor oferta de terceiro recebida pela **COMODANTE**, ou nos termos e condições acordados entre as Partes, caso não haja oferta de terceiro, após a obtenção das aprovações regulatórias, se necessárias, sendo certo que o valor a ser pago pela **COMODATÁRIA** seja apenas relativo à parte não ocupada por ela no imóvel.

4.3. Caso a **COMODATÁRIA** não exerça o direito de preferência previsto acima, a **COMODANTE** poderá realizar a venda do(s) respectivo(s)

imóvel(is), considerando que, nessa hipótese, a **COMODATÁRIA** deverá se manifestar sobre sua concordância ou não com a alienação (para fins da Cláusula 4.3.3) e terá a prerrogativa de optar por:

4.3.1. Manter somente o espaço por ela ocupado no imóvel objeto de alienação, desde que esse imóvel (incluindo os equipamentos que estejam na respectiva parte da **COMODATÁRIA**) possa ser segregado em diferentes matrículas. Os custos e procedimentos relativos à segregação serão integralmente de responsabilidade da **COMODANTE**. Adicionalmente, o potencial comprador deverá estar ciente de que a matrícula da parte ocupada pela **COMODATÁRIA** será de propriedade desta e será instituído um condomínio com a **COMODATÁRIA**, ainda que a conclusão da segregação de matrículas seja posterior à conclusão da venda; ou

4.3.2. Migrar seus colaboradores, terceiros e equipamentos para outro imóvel que também seja de propriedade da **COMODANTE** e que reúna, de forma satisfatória à **COMODATÁRIA**, condições de abrigar as atividades da **COMODATÁRIA**, substancialmente da mesma forma que anteriormente abrigadas no imóvel alienado, desde que tal possibilidade seja disponibilizada pela **COMODANTE**. Neste caso, a **COMODANTE** será responsável por arcar integralmente com os custos dessa migração das pessoas e equipamentos, incluindo custos incrementais para a instalação da **COMODATÁRIA** no novo imóvel; ou

4.3.3. Migrar seus colaboradores, terceiros e equipamentos para outro imóvel que não seja de propriedade da **COMODANTE**, mediante recebimento, pela **COMODATÁRIA**, de parcela do valor da venda do imóvel proporcional aos espaços ocupados pela **COMODATÁRIA** no momento da alienação. Caso a alienação seja de comum acordo entre as Partes, a **COMODANTE** será responsável por arcar com os custos da migração das pessoas e equipamentos, incluindo custos incrementais para a instalação da **COMODATÁRIA** no novo imóvel, na proporção do espaço ocupado pela **COMODATÁRIA** no momento da alienação, observado que, neste caso, os custos da Cláusula 4.4. abaixo serão rateados proporcionalmente entre as Partes. Caso a alienação ocorra por decisão unilateral da **COMODANTE**, esta será responsável por arcar integralmente com os custos da migração das pessoas e equipamentos, incluindo custos incrementais para a instalação da **COMODATÁRIA** no novo imóvel.

4.4. Durante o prazo de 30 (trinta) dias previstos na Cláusula 4.1. acima, deverá ser realizado o estudo técnico sobre a migração das pessoas e equipamentos, sendo certo que deverão ser apresentados 3 (três) orçamentos para negociação dos custos incorridos, a ser realizado por terceiro independente escolhido em conjunto pelas Partes. Dentre os orçamentos apresentados será selecionado aquele de menor valor, o qual

deverá ser custeado pela **COMODANTE**, observado o disposto na cláusula 4.3.3.

- 4.5. Após a avaliação de viabilidade técnica, no prazo de até 5 (cinco) dias, a **COMODATÁRIA** deverá exercer ou não o direito de preferência na forma da Cláusula 4.2. acima e, caso não exerça, informar à **COMODANTE** sobre qual será sua opção dentre as elencadas na Cláusula 4.3. acima de modo que a **COMODANTE** possa decidir acerca da manutenção de seu interesse em prosseguir com a venda do(s) imóvel(is).
- 4.6. Permanecendo a decisão sobre venda e desocupação do(s) imóvel(is) as Partes deverão determinar o prazo de desmobilização em comum acordo, sendo certo que tal prazo será de 6 (seis) meses ou em prazo a ser concordado entre as Partes.
- 4.7. Não obstante o quanto acima disposto, as Partes estabelecem que, em nenhuma hipótese, a **COMODANTE** poderá alienar, ofertar ou anunciar qualquer Imóvel Relevante, ainda que seja em bloco com imóveis não qualificados como Imóvel Relevante, sem a prévia e expressa anuência da **COMODATÁRIA** e, caso a **COMODATÁRIA** se oponha à alienação do Imóvel Relevante em questão, a **COMODANTE** deverá abster-se de alienar ou praticar qualquer ato visando a alienação de tal imóvel. Caso a **COMODATÁRIA** aceite que a **COMODANTE** aliene determinado Imóvel Relevante, as Partes acordam em dividir, de forma proporcional à ocupação, o valor total da venda do imóvel e os custos de migração das pessoas e equipamentos, incluindo custos iniciais incrementais para a instalação da **COMODATÁRIA** no novo imóvel.
- 4.8. O descumprimento de qualquer das obrigações contidas nesta Cláusula 4 sujeitará a **COMODANTE** ao pagamento à **COMODATÁRIA**, de indenização por danos diretos e penalidade aplicável.

5. Das Obrigações da COMODATÁRIA

- 5.1. Manter os espaços que estejam sob a sua responsabilidade, por força do Contrato, no mesmo estado de conservação, acabamento e limpeza em que se encontravam quando de sua disponibilização pela **COMODANTE**, ressalvado o desgaste natural e a deterioração decorrente do uso normal.
- 5.2. Executar, às suas expensas, obras, serviços ou instalações necessárias à utilização de cada imóvel objeto do presente Contrato, somente após a aprovação do respectivo Projeto de Instalação e mediante autorização formal, por escrito, da **COMODANTE**, que não será injustificadamente negada;
- 5.3. Arcar com todas as despesas decorrentes da obtenção, bem como a responsabilidade de requerimento junto aos órgãos competentes, das licenças, alvarás, certificações e quaisquer outros documentos necessários à execução e à legalização das instalações, obras ou serviços da sua responsabilidade, sendo certo que a obtenção e manutenção de licenças, alvarás, certificações e quaisquer outros documentos que digam respeito aos imóveis em si (e não às atividades da **COMODATÁRIA**) permanecerá sob a responsabilidade da **COMODANTE**, no limite de sua responsabilidade enquanto não impactada pelas atividades ou ações da **COMODANTE**;

	<p>5.4. Mediante solicitação por escrito da COMODANTE e em no mínimo 5 (cinco) dias contados de cada solicitação neste sentido, assegurar à mesma, por si ou por seus representantes devidamente credenciados, o direito de vistoriar obras, serviços e instalações realizadas ou em realização vinculados à utilização de cada espaço objeto do Contrato, a fim de verificar se estão sendo cumpridas as obrigações assumidas pela COMODATÁRIA;</p> <p>5.5. Informar a COMODANTE com, no mínimo, [7 (sete)] dias de antecedência, a data, o local e as condições de chegada de equipamentos e materiais destinados aos imóveis objeto do Contrato;</p> <p>5.6. Responsabilizar-se pelos danos e prejuízos à COMODANTE causados pelo uso inadequado do imóvel, pela instalação de equipamentos diferentes do que foi especificado no projeto aprovado pela COMODANTE ou pelo uso inadequado de energia e climatização disponibilizados nos imóveis da COMODANTE.</p>
<p>6. Das Obrigações da COMODANTE</p>	<p>6.1. Garantir o uso dos imóveis objeto do Contrato pela COMODATÁRIA, comunicando em tempo hábil a existência de qualquer processo (judicial, administrativo ou arbitral), ou requerimento de autoridade governamental que possa afetar de forma relevante negativamente o escopo do Contrato ou o direito de uso e acesso aos imóveis pela COMODATÁRIA, inclusive, mas sem limitação, com relação à reversibilidade dos imóveis objeto do Contrato.</p> <p>6.2. Salvo manutenções corretivas ou motivos de força maior, comunicar previamente à COMODATÁRIA, no prazo máximo de [72 (setenta e duas)] horas, quaisquer interrupções de fornecimento de energia ou climatização, em função das necessidades de manutenção preventiva, caso essas facilidades tenham sido contratadas.</p>
<p>7. Da Cessão, Transferência e Sub-Rogação</p>	<p>7.1. Nenhuma Parte poderá ceder ou de qualquer forma transferir, total ou parcialmente, o presente Contrato, ou quaisquer direitos decorrentes deste, sem o consentimento por escrito da outra Parte, que não deverá ser imotivadamente negado, exceto no caso de reorganização societária por alguma das Partes, mediante prévia comunicação à outra parte..</p> <p>7.2. Exceto no caso de reorganização societária pela COMODATÁRIA, previamente comunicada à COMODANTE, não será permitido à COMODATÁRIA a locação, compartilhamento ou cessão a terceiros dos imóveis objeto do Contrato, exceto quando expressamente autorizado pela COMODANTE.</p>
<p>8. Da Aplicação do Contrato aos Imóveis Cedidos à COMODATÁRIA</p>	<p>8.1. Caso imóveis da COMODANTE venham a ser transferidos para a COMODATÁRIA como parte de condições estabelecidas em contratos adicionais entre as partes, e caso exista ocupação concomitante destes imóveis por ambas as Partes, fica convencionado que será estabelecido contrato análogo ao presente, refletindo as mesmas condições aqui pactuadas, apenas com a inversão dos papéis e direitos entre COMODANTE e COMODATÁRIA para esses imóveis cedidos.</p>
<p>9. Vigência</p>	<p>9.1. Este Contrato entra em vigor na data da sua assinatura e permanecerá vigente por 50 (cinquenta) anos (“Prazo”), renováveis automaticamente, salvo se a COMODATÁRIA manifeste-se de forma contrária.</p>

ANEXO A

Categorias de Imóveis Relevantes²:

- Imóveis de ocupação predominantemente da **COMODATÁRIA**.
- Imóveis que abrigam elementos e infraestrutura de alta hierarquia, e conseqüentemente alta criticidade, na arquitetura de rede. Exemplos: (i) NOC, e (ii) Concentradores de core (rede de transporte IP e rede óptica), (iii) imóveis que abrigam elementos com alto número de pontos de conexão e links físicos com o restante da rede própria ou terceira
- Imóveis que abrigam elementos de rede com alta relevância de atendimento em termos de região geográfica ou volumetria de clientes servidos nos diferentes serviços ou concentração de receita

* * *

² As definições acima são linhas guia para a definição dos Imóveis Relevantes que serão elencados nos documentos definitivos da operação. Estas linhas guia, bem como a lista dos referidos imóveis poderão ser revistos até o fechamento da operação.