CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL
E OUTRAS AVENÇAS CELEBRADO NA MODALIDADE ESPECIAL DE
BUILT TO SUIT / RETROFIT

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes:

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 18.003.209/0001-74, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros n.º 870, 24º Andar, Conjunto 242, Bairro de Pinheiros, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";

CONTAX S.A., sociedade anônima inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.757.614/0001-48, com sede na Rua do Passeio nº 48 ao 56 - parte, Centro, CEP 20021-290, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida como "Locatária";

CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A., sociedade anônima com sede na cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua do Passeio, 48 a 56 - parte, Centro, CEP 20021-290, inscrita no CNPJ sob o nº 04.032.433/0001-80, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social por seus representantes ao final assinados, doravante apenas "Fiadora".

(Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

(i) a Empreendedora Locadora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO VCN

CONTAX JURÍDICO

(ii) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, as seguintes: (a) serviços de teleatendimento em geral; (b) serviços de valores adicionados suportados por telecomunicações, tais como, mas sem se limitar àqueles aqui descritos: (i) recuperação de créditos; (ii) retenção de clientes; (iii) esclarecimento de dúvidas; (iv) solução de reclamações; (v) prestação de informações; e (vi) suporte aos serviços de teleatendimento ativo e receptivo; (c) consultoria técnica especializada relacionada a projetos de teleatendimento; (d) serviços de suporte à entrega dos serviços prestados pelos clientes da Sociedade, incluindo-se dentre estes, mas sem estarem limitados àqueles aqui descritos: (i) o monitoramento das plataformas de telecomunicações e de redes; (ii) a designação de números de terminais telefônicos e facilidades de rede; (iii) a triagem; e (iv) todos os demais serviços de apoio que se façam necessários às operações desenvolvidas pela Sociedade;

(iii) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, e a Empreendedora Locadora, tem interesse em viabilizar a expansão da Locatária, mediante a locação, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora da propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um "Contact Center", que terá área construída de aproximadamente 14.840,00m² (quatorze mil, oitocentos e quarenta metros quadrados) quando da conclusão da obra a ser melhor detalhada nos Projetos, localizado no Município de Salvador, Estado da Bahia;

(iv) para fins de atender à demanda da Locatária referida no considerando anterior, a Locatária identificou dois imóveis localizados na Rua Polidóro Bittencourt, no Bairro Uruguai, Município de Salvador, sendo o de n.º 02 ("Imóvel 01) com Área de Terreno estimada de 10.000,00m² (dez mil metros quadrados) e Área Construída estimada de 9.240,00m² (nove mil, duzentos e quarenta metros quadrados), aproximadamente, e outro imóvel contiguo e sem número ("Imóvel 02") com Área de Terreno estimada de 2.800,00m² (dois mil e oitocentos metros quadrados) e Área Construída estimada de 2.800,00m² (dois mil e oitocentos metros quadrados), ambos matriculados no 4º Serviço Registral de Imóveis da Comarca de Salvador, objetos das matrículas n.º 19.552 e 19.553, doravante, em conjunto, "Imóvel";

(v) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, a Empreendedora Locadora realizará a aquisição do Imóvel;

(vi) o preço limite para aquisição do Imóvel, incluindo todos custos indiretos relacionados à aquisição, tais como impostos, emolumentos de forma a possibilitar a aquisição, é de R$ 10.400.00,00 (dez milhões e quatrocentos mil reais) para o "Imóvel 01" e R$ 6.552.000,00 (seis milhões, quinhentos e cinquenta e dois mil reais) para o "Imóvel 02", em conjunto denominado doravante "Valor de Aquisição do Imóvel", conforme previsto no Anexo 5;

(vii) a Empreendedora Locadora concordou em (a) adquirir o Imóvel arcando integralmente com todos os custos de aquisição do Imóvel e, de acordo com a solicitação da Locatária; (b) implementar obras no Imóvel para adequá-lo às necessidades da Locatária ("Obra") (o Imóvel e a Obra, doravante designados, em conjunto, "Empreendimento"), em conformidade com o Memorial Descritivo (Anexo 2) e o projeto executivo que será oportunamente elaborado em conjunto entre as Partes e que passará a integrar o **Anexo 1** deste instrumento ("Projeto"); e (c) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados;

(viii) o conteúdo do Projeto servirá de base, ainda, para determinar: (a) o valor necessário à realização da Obra do Empreendimento, limitado ao valor máximo de R$ 45.236.332,14 (quarenta e cinco milhões, duzentos e trinta e seis mil e trezentos e trinta e dois reais e catorze centavos), conforme proposta da construtora Ghimel Construtora e Empreendimentos Ltda. (Anexo 3) ("Construtora"); (b) o prazo de construção da Obra, respeitando o que consta do Anexo 4 como prazo limite; e, (c) o prazo de referência para obter os documentos necessários para a regularização da ocupação do Imóvel, em especial o Auto de Conclusão de Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") (em conjunto denominado "Regularização Imobiliária"), que constam do Anexo 4;

(ix) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras ou de mercado de capitais de captação de recursos ("Captação de Recursos"), podendo emitir títulos com lastro nos créditos decorrentes do presente instrumento, ceder os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundações, fundos de pensão, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras e/ou companhias securitizadoras ("Financiador"), sendo vedado à Empreendedora Locadora a cessão dos créditos para empresas concorrentes e/ou de mesma atividade econômica que a Locatária;

(x) os aluguéis previstos no presente instrumento, nos termos da Cláusula Nona, representam a remuneração da Empreendedora Locadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel, realização da Obra e, consequente, desenvolvimento e implementação do Empreendimento, sendo essencial, portanto, que a Empreendedora Locadora receba a integralidade dos valores devidos a título de locação durante todo o período contratado;

(xi) observados os prazos estabelecidos no presente instrumento, a Locatária reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto *intuito personae* de implementação do Empreendimento, desenvolvidas para atender, com exclusividade, às necessidades da Locatária, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento *(Built to Suit/Retrofit),* escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse de investir na aquisição do Imóvel;

(xii) à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, algumas das disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 35, 19, 68, 69 e 70, de citado diploma legal;

Têm as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente *"Contrato de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças Celebrado na Modalidade Especial de Built to Sui / Retrofit"* (doravante simplesmente "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS OBJETOS

1.1. Constituem objetos deste Contrato:

(i) a obrigação da Empreendedora Locadora de adquirir a propriedade do Imóvel, mediante registro nas respectivas matrículas de escritura pública de venda e compra do Imóvel, lavrada perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, tributos, ônus ou gravames;

(ii) a realização da Obra pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Locatária, conforme detalhado no Anexo I, que será composto dentre outros pelo Projeto Executivo e projetos de Arquitetura, Elétrica, Luminotécnico, Hidráulica, Combate a Incêndio, Ar condicionado, Cabeamento, CFTV e Estrutura, sendo certo que a Construtora foi previamente aprovada pela Locatária;

(iii) Obtenção da documentação necessária para a Regularização Imobiliária; e

(iv) a locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 10 (dez) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício, prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Quarta deste Contrato, (doravante "Locação").

1.2. Dentro do prazo de até 2 (dois) meses, conforme estabelecido no Anexo 4 a Empreendedora Locadora deverá firmar com o proprietário do Imóvel o Compromisso de Venda e Compra. Desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo primeiro abaixo, o Compromisso de Venda e Compra implicará na subsequente lavratura e registro de escritura de venda e compra do Imóvel, o que deverá ocorrer até 48 (quarenta e oito) horas antes da Data de Início do Prazo Locatício.

Parágrafo Primeiro: A aquisição do direito de propriedade do Imóvel deverá ser precedida pela obtenção de resultados satisfatórios de auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, ficando certo que tais circunstâncias deverão constar expressamente do Compromisso de Venda e Compra. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como à eventual regularização fundiária, correrão por conta da Empreendedora Locadora, incluídos no Valor de Aquisição do Imóvel, desde que tais custos sejam devidamente comprovados e respeitando o valor limite previsto no Considerando (vi) acima.

Parágrafo Segundo: Caso as auditorias legal e ambiental referidas no parágrafo anterior se mostrem satisfatórias, deverão ser sucedidas pela aquisição da propriedade do Imóvel, por meio de escrituras públicas devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento direto de impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem autuadas depois da Data de Início da Locação, sendo tais custos incluídos no Valor de Aquisição do Imóvel, conforme Anexo 5 para fins de cálculo do valor do aluguel, desde que tais custos sejam devidamente comprovados e respeitando o valor limite previsto no Considerando (vi) acima.

Parágrafo Quarto: Caso a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora não se concretize, em até 60 (sessenta) dias a contar da data de assinatura deste Contrato, o presente instrumento poderá ser resilido unilateralmente, a exclusivo critério da Locatária.

1.3. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes adotarão as providências necessárias para a execução dos Projetos, de acordo com as necessidades da Locatária em relação ao Empreendimento, sendo certo que sua elaboração ficará a cargo de empresa de arquitetura contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas. Todos os Projetos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito, o que não exime a Empreendedora Locadora das suas responsabilidades aqui assumidas.

Parágrafo Primeiro: O conteúdo dos Projetos determinará o Custo da Obra, respeitado o limite de custo previsto neste Contrato, bem como o prazo de construção da Obra, conforme os prazos constantes do Anexo 4, considerando que, para a construção do referido Empreendimento com área construída em torno de 14.840,00m² (quatorze mil, oitocentos e quarenta metros quadrados), o prazo de construção será aquele fixado no Anexo 4, e o Custo da Obra será de até R$ 45.236.332,14 (quarenta e cinco milhões, duzentos e trinta e seis mil e trezentos e trinta e dois reais e catorze centavos), sendo certo que qualquer custo acima deste valor será de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora, salvo haja alteração no Memorial Descritivo, solicitada pela Locatária.

Parágrafo Segundo: De posse do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra, que somados corresponderão ao valor exato do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes definirão o **valor do aluguel mensal** devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, o qual corresponderá ao resultado da multiplicação de 0,872% (oitocentos e setenta e dois centésimos percentuais) pelo Investimento para Realização do Empreendimento, conforme estimativa constante no Anexo 5.

Parágrafo Terceiro: Tanto o Custo da Obra quanto o prazo para construção da Obra deverão contar com a aprovação escrita da Locatária.

1.4. Uma vez definidas as variantes constantes acima da Cláusula 1.3 e obtidos os alvarás e licenças para realização da Obra, as Partes deverão, dentro do prazo de até 15 (quinze) dias contados da contratação da Construtora, celebrar aditamento(s), que será(ão) parte(s) integrante(s) do presente Instrumento (doravante "Aditamento"), do(s) qual(is) deverá(ão) constar: (i) o valor do aluguel mensal; e (ii) a data de obtenção das licenças e alvarás necessárias para a realização da Obra, com a validação/ajustes das referenciais constantes do Anexo 4.

Parágrafo Único: Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, bem como seja realizada a Obra por ela, fica estabelecido entre as Partes que na hipótese de a Locatária, em decorrência da natureza das atividades por ela desempenhadas, obter junto à administração pública benefício fiscal relacionado a quaisquer tributos suportados pela Empreendedora Locadora para a aquisição do imóvel ou execução da Obra, referido tributo, convertido em benefício, será revertido e/ou repassado a Locatária. O valor do benefício será descontado do Investimento para Realização da Obra, que refletirá no valor do aluguel mensal.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL

2.1. Após a aquisição Imóvel, a Empreendedora Locadora será a titular da propriedade do Imóvel.

2.2. A Empreendedora Locadora diligenciará para que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, obrigando-se a mantê-lo nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão

da instituição de garantias reais pela própria Empreendedora Locadora, com o propósito específico de efetivação da Captação de Recursos, inclusive para garantir a eventual cessionária dos direitos creditórios provenientes da presente.

Parágrafo Único: Na hipótese de constituição de ônus ou gravames sobre o Imóvel, nos termos do disposto na parte final do item 2.2 acima, a Empreendedora Locadora deverá fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste Contrato, com o propósito específico de a ele dar publicidade e fazer constar a vigência de seus termos e condições (inclusive a obrigação do titular da garantia de observar todos os seus termos), em caso de execução de garantias em decorrência de inadimplemento por parte da Empreendedora Locadora, junto aos respectivos credores. A Empreendedora Locadora deverá comunicar a referida constituição à Locatária por escrito 30 (trinta) dias antes do vencimento do aluguel seguinte.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

3.1. O Empreendimento será implementado pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, a ser contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e sob sua responsabilidade, devendo os termos e condições do contrato de construção a ser celebrado com a Construtora refletir os termos e condições relacionados à construção deste Contrato.

Parágrafo primeiro: A contratação da Construtora deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias após a assinatura deste Contrato.

3.2. A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos.

3.3. Caberá à Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, tomar todas as providências inerentes à aprovação do Projeto perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização da Obra, observada a destinação que será conferida pela Locatária ao Empreendimento, documentos esses que deverão ser apresentados à

Locatária pela Empreendedora Locadora até a Data de Início do Prazo Locatício. A Empreendedora Locadora poderá contratar terceiros às suas expensas, para tomar as providências aqui previstas, mantendo integralmente suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora declara que solicitará à Construtora o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos, para que sejam considerados pela Construtora como adequados aos fins da realização da Obra.

Parágrafo Segundo: A Empreendedora Locadora não será responsável por atrasos na emissão das autorizações, licenças e permissões necessárias à realização da Obra caso tais atrasos decorram de irregularidades/dívidas fiscais ou trabalhistas vinculadas ao Imóvel.

3.4. A Obra terá início após as obtenções dos alvarás e licenças, devendo a mesma ser executada de acordo com o cronograma, com prazo estimado de conclusão e entrega conforme indicado no cronograma objeto do Anexo 4 ao presente Contrato. Caberá a Empreendedora Locadora enviar relatório semanal informando do andamento das atividades previstas no cronograma, destacando especialmente os eventuais atrasos. Se ocorrerem eventos que fujam ao controle das partes e que venham a impactar nos prazos ora estabelecidos, as Partes, de comum acordo, poderão celebrar Aditamento para estabelecer eventuais novos prazos.

Parágrafo Único: A realização da Obra, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais vigentes e aplicáveis.

3.5. A Data de Conclusão da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, desde que devidamente comprovados, ou; (ii) solicitação escrita da Locatária, ou de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, de alteração do Projeto, desde que altere o cronograma ou custo da obra, sendo certo que os impactos na obra serão imediatamente informados pela Empreendedora Locadora. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da Obra previstas neste item não se aplicarão nas

hipóteses em que a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes, mediante ação ou omissão culposas.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Obra, por período compatível com os efeitos do evento de força maior ou caso fortuito e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência de tal evento, devendo ser observado, em qualquer hipótese, o quanto estabelecido no parágrafo terceiro abaixo. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da Obra previstas neste item não se aplicarão nas hipóteses em que a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes, mediante ação ou omissão culposas.

Parágrafo Segundo: Ficam definidos, desde já, como casos fortuitos e de força maior, desde que comprovada à relação de "causa e efeito" e que a empreendedora Locadora tenha envidado seus melhores esforços, os seguintes eventos:

(i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da Obra;

(ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos;

(iii) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra;

(iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;

(v) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;

(vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo

(vii) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa e que tenha notificado imediatamente a Locatária para tomada das medidas cabíveis;

(viii) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás ou impossibilidade de emissão de tais licenças e alvarás em razão das questões fundiárias e edilícias verificadas no Imóvel;

(ix) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica;

(x) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução da Obra no prazo programado.

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora envidará seus melhores esforços para implantar um plano de recuperação a fim de compensar o atraso ocorrido.

3.6. As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, se encontre em desconformidade com o previsto no Projeto, exceção feita às Pendências Permitidas, nos termos do item 5.4, parágrafo único, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir do 1º (primeiro) dia útil de atraso, uma multa compensatória diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel mensal vigente previsto na Cláusula Nona deste Contrato, até que as pendências descritas no laudo de inspeção definitivo mencionado no item 5.7 sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Obra").

Parágrafo Primeiro: A Multa por Atraso na Entrega da Obra não será aplicada nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, nos eventos comprovadamente causados pela Locatária, ou nos eventos decorrentes de ato ou omissão do poder público competente, concessionárias de energia e demais concessionárias de serviços públicos, desde que não tenha a Empreendedora Locadora concorrido para a ocorrência do evento.

Parágrafo Segundo: A Multa por Atraso na Entrega da Obra, nos termos previstos no parágrafo primeiro acima, será proporcionalmente reduzida com base na área entregue a Locatária, no caso de Ocupação Parcial, conforme prevista no item 3.8 abaixo, de acordo com a parte do Empreendimento a ser ocupada pela Locatária.

Parágrafo Terceiro: Fica assegurado a Empreendedora Locadora o direito de substituir a Construtora, caso necessário, desde que previamente aprovado pela Locatária.

3.7. As Partes convencionam que, a fim de atender eventuais conveniências da Locatária, conforme anexos 1 e 2, a Empreendedora Locadora viabilizará a ocupação parcial do Imóvel pela Locatária, por sua conta e risco, mesmo que antes da Data de Conclusão da Obra ("Ocupação Parcial"), assumindo a Locatária toda e qualquer responsabilidade decorrente da Ocupação Parcial, inclusive, mas não limitada a, qualquer risco de fiscalização das autoridades competentes frente à inexistência dos documentos, alvarás e licenças necessários à regular Ocupação Parcial do Imóvel pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do quanto exposto na parte final do *caput*, as Partes desde já convencionam que, na hipótese de Ocupação Parcial, celebrarão, quando do início da Ocupação Parcial, laudo de inspeção parcial, referente à parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária, que será considerado como termo de entrega e aceitação de parte do Imóvel ("Termo de Entrega e Aceitação Parcial"), observado o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo Segundo: Caso sejam feitas entregas parciais, a Empreendedora Locadora deverá envidar seus melhores esforços para, desde que possível, separar o ambiente entregue daquele ainda em obras, mitigando que o barulho, poeira ou qualquer outro tipo de interferência incomode o ambiente e as pessoas envolvidas na operação da Locatária.

Parágrafo Terceiro: A Locatária desde já declara estar ciente de que após a celebração do Termo de Entrega e Aceitação Parcial, não poderá solicitar à Empreendedora Locadora quaisquer modificações na parte do Imóvel ocupada.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária deverá contratar seguro patrimonial para a parte do Imóvel destinada à referida Ocupação Parcial, bem como seguro de responsabilidade civil, ambos de empresa seguradora de primeira linha e idônea, cujas vigências deverão compreender o período de Ocupação de Parcial, observadas as disposições deste Contrato.

Parágrafo Quinto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária passará a arcar com o aluguel, as despesas e encargos da ocupação do Imóvel proporcionalmente à área ocupada.

3.9. A Empreendedora Locadora será responsável pela manutenção dos elementos estruturais do Imóvel, assim como pela parte elétrica, hidráulica e do solo enquanto estiver vigente o presente Contrato, com exceção das avarias que forem comprovadamente ocasionadas pela Locatária.

3.10. À Locatária é terminantemente proibido interferir na execução da Obra, especialmente, mas não limitado, no que se refere à prática de fiscalização e/ou de solicitação de alterações na mesma, de qualquer natureza, diretamente à construtora.

CLÁUSULA QUARTA - DO PROJETO, DO ESCOPO E EVENTUAIS ALTERAÇÕES

4.1. Os projetos serão desenvolvidos pela Construtora e Empreendedora Locadora com base no Memorial Descritivo e entendimentos trocados entre as Partes. Quaisquer solicitações de alterações dos Projetos, antes ou durante a realização da Obra, deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, por escrito, estando sujeitas à aprovação da Empreendedora Locadora.

4.2. O Projeto Executivo será apresentado pela Empreendedora Locadora nos prazos estabelecidos no cronograma, Anexo 4.

4.3. É vedado as Partes pleitear qualquer alteração no Projeto Executivo, salvo mediante celebração de termo aditivo, no qual as Partes ajustarão as condições comerciais e quaisquer outras que julguem adequadas.

CLÁUSULA QUINTA - DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DA OBRA

5.1. A Obra será vistoriada por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela Locatária para tal fim ("Vistoria" ou "Vistorias"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela Locatária. A seu critério, a Empreendedora Locadora também poderá contratar, às suas expensas, empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar a Obra, bem como admitir a fiscalização do Financiador.

5.2. Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis indicados pela Locatária, pela Construtora e pela Empreendedora Locadora reunir-se-ão, no mínimo, de 15 em 15 dias para verificar o andamento da Obra desde seu início até a última Vistoria, e assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os eventuais desvios e/ou falhas apuradas na Vistoria ("Falhas"), assim como a correção de eventuais Falhas apontadas nos Relatórios Parciais de Pendências anteriores.

Parágrafo Primeiro: Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas, o custo para reparação das mesmas e o prazo necessário para tanto, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora, ou seja, não integrarão o Custo da Obra.

5.3. Caso as Vistorias apontem que a Obra encontra-se de acordo com os Projetos, estas deverão receber o aceite escrito da Locatária com relação aos serviços executados até aquele momento.

5.4. Sem prejuízo da realização das Vistorias, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de até 15 (quinze) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Obra ("Laudo de Inspeção").

Parágrafo Único: No Laudo de Inspeção, as Partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação do Empreendimento, bem como a Locatária deverá anuir quais são os trabalhos considerados

como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação do Empreendimento.

5.6. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega da Obra ou em caso de Ocupação Parcial, a Locatária receberá a Obra na forma como se encontrar, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de até 15 (quinze) dias, salvo prazo acordado entre as Partes a ser fixado no Aditamento que tratará da ocupação parcial, a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, conforme abaixo definido. A partir da data em que a Locatária ocupar o Imóvel, mesmo no caso de Ocupação Parcial, todas as pendências existentes na área que vier a ser ocupada antecipadamente serão consideradas Pendências Permitidas.

Parágrafo Único: A existência de Pendências Permitidas quando da entrega das Obras não poderá ser oposta à Empreendedora Locadora como forma da Locatária postergar a Data de Início do Prazo Locatício.

5.7. Quando da conclusão da Obra a Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que o Empreendimento esteja de acordo com os Projetos e suas eventuais alterações, bem como tenham sido finalizadas as pendências e trabalhos mencionados nos Laudos de Inspeção realizados, exceção feita às Pendências Permitidas. O Laudo de Inspeção Definitivo caracterizará a aceitação pela Locatária das Obras de construção do Empreendimento, ressalvadas eventuais pendências apontadas no próprio Laudo de Inspeção Definitivo.

Parágrafo Primeiro: A data do aceite, pela Locatária, do Laudo de Inspeção Definitivo, ou a data da emissão do relatório da CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. (CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAS) atestando que todos os trabalhos foram concluídos, ressalvadas eventuais Pendências Permitidas, ou mesmo a data em que vier a ocorrer a ocupação do imóvel pela Locatária, será a data a partir da qual o prazo da locação passará a fluir ("Data de Início do Prazo Locatício"), proporcionalmente a metragem da área entregue, quando será celebrado o termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"). Caso a efetiva conclusão da Obra do Empreendimento e/ou da Expansão ocorra antes da Data de Conclusão da Obra, a Locatária poderá ocupar antecipadamente o

Empreendimento, nesse caso: (a) a Locatária poderá ocupar o Imóvel com a obrigação de pagamento dos aluguéis, proporcionalmente a metragem da área entregue, cujos pagamentos se iniciarão imediatamente, sendo o primeiro aluguel pago no mês imediatamente subsequente ao primeiro mês ou fração de mês de utilização; (b) a Data de Início do Prazo Locatício será considerada no mês antes da data de início do pagamento; e (c) a Locatária passará a arcar com todas as despesas, encargos locatícios e custos relativos à ocupação do Imóvel enquanto estiver na posse do mesmo, conforme previsto neste Contrato.

Parágrafo Segundo: Caso a Locatária, no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data em que for entregue a notificação para vistoriar a Obra e para assinar o Termo de Entrega e Aceitação, não firme o referido documento, ou não aponte as pendências constantes do último Laudo de Inspeção que não foram solucionadas, exceto eventuais Pendências Permitidas, a Empreendedora Locadora deverá notificar a Locatária através do email contratosjurídico@contax.com.br, para que nos próximos 15 (quinze) dias a Locatária proceda à referida vistoria e aponte as pendências, ou celebre o Termo de Entrega e Aceitação. Transcorridos os prazos acima mencionados sem qualquer manifestação da Locatária, a Obra será considerada automaticamente aceita pela Locatária ("Aceite Automático"), dando-se início a Data de Início do Prazo Locatício para todos os efeitos deste Contrato na data da realização do laudo de Inspeção Definitivo, nos termos do Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo do acima disposto, obriga-se a Empreendedora Locadora a obter, no prazo de até 90 (noventa) dias da celebração do Termo de Entrega e Aceitação, a Certidão Negativa de Débitos ("CND") emitida pela autoridade competente para fins de averbação da Obra perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Quarto: A averbação da Obra deverá ser providenciada no prazo de 30 (trinta) dias contados da expedição da CND, observado eventual caso fortuito ou força maior, tal como greve do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo dos prazos acima definidos, sendo o prazo prorrogado tantos dias quantos durarem o evento danoso.

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO VCN

CONTAX JURÍDICO

Parágrafo Quinto: A Empreendedora Locadora obriga-se a concluir a Regularização Imobiliária no prazo referencial de até 4 (quatro) meses a contar da Data de Início do Prazo Locatício, observados os respectivos prazos legais de emissão dos documentos e considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local. Caso haja o atraso na Regularização Imobiliária em razão das questões fundiárias e edilícias existentes no Imóvel, nenhuma penalidade será imposta à Empreendedora Locadora, e o prazo poderá ser estendido por mais 2 (dois) meses, mediante notificação prévia da Empreendedora Locadora a Locatária, comunicando acerca das dificuldades encontradas em relação ao Imóvel. Fica desde já ressalvado que tanto o habite-se quanto o auto de vistoria do corpo de bombeiros poderão ser emitidos parcialmente em relação à área total do Empreendimento, caso eventuais questões fundiárias ou edilícias impeçam a emissão do habite-se e do auto de vistoria do corpo de bombeiros para todo o Empreendimento.

5.8. Em até 30 (trinta) dias após a Data de Conclusão da Obra, a Empreendedora Locadora deverá entregar à Locatária cópia dos projetos "as built", acompanhado de manual do usuário e certificado de garantia de materiais aplicados na Obra.

5.9. O descumprimento das obrigações estabelecidas acima, ensejará a aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra, ressaltadas as hipóteses de caso fortuito e força maior.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE PELA OBRA

6.1. A Empreendedora Locadora se responsabilizará, perante a Locatária, não só pela realização da Obra, mas também pela entrega em estado a que se destina, conforme especificado neste contrato, e manutenção estrutural do Imóvel, durante toda a vigência deste Contrato.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para suas atividades e de eventuais clientes ou fornecedores que venham a exercer atividades no Imóvel, sendo-lhe vedada, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Empreendimento, observadas

as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade do Salvador e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

Parágrafo Primeiro: Caberá a Locatária obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessários ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, devendo a Empreendedora Locadora fornecer prontamente à Locatária qualquer documento ou informação relativa ao imóvel e à edificação que se faça necessário.

Parágrafo Segundo: No caso de sublocação do Empreendimento por parte da Locatária, conforme previsto no item 23.4 deste instrumento, a destinação prevista no item 7.1 poderá ser alterada conforme o ramo de atividade da Sublocatária, mediante prévia anuência da Empreendedora Locadora e desde que o novo uso não prejudique a estrutura do Empreendimento.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

8.1. O prazo da locação é de 10 (dez) anos, iniciando-se na Data de Início do Prazo Locatício, prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Quarta deste Contrato.

8.2. Não obstante o prazo da locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes.

CLÁUSULA NONA - DA REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

9.1 Como contraprestação e retorno do investimento da Empreendedora Locadora na: (i) aquisição do Imóvel e realização da Obra, de acordo com as necessidades da Locatária; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo de 10 (dez) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora mensalmente o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com a seguinte fórmula: resultado da multiplicação 0,872% (oitocentos e setenta e dois centésimos percentuais) pelo Investimento para Realização do Empreendimento.

9.2. O aluguel será pago pela Locatária impreterivelmente todo o dia 10 (dez) de cada mês subsequente ao vencido, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, e depois nos mesmos dias dos meses subsequentes pelo prazo do Contrato de Locação ("Datas de Pagamento"). Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida.

Parágrafo Único: As datas mencionadas na cláusula 9.2, bem como o Prazo Locatício, são fixos e não poderão ser prorrogadas nem alteradas, salvo por mútuo acordo entre as Partes. Caso a Locatária efetue pagamentos antes ou após a sua entrada e ocupação do Imóvel, tais pagamentos serão compensados ao final do Prazo Locatício, sem prejuízo da cobrança da Multa por Atraso na Entrega da Obra pela Locatária, nos casos previstos no Contrato de Locação.

9.3. Os aluguéis, devidos e não pagos na Data de Pagamento, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária *pro rata die*, segundo os índices definidos nos itens 11.1. ou 11.2. abaixo; e, (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) no caso de atraso igual ou superior a 6 (seis) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

Parágrafo Único: A Locatária não incorrerá na multa prevista nesta cláusula em caso de atrasos por parte do banco na confirmação do efetivo crédito na conta da favorecida, desde que a Locatária tenha procedido aos respectivos depósitos em conformidade com as orientações para pagamento que lhe tenham sido fornecidas pela Empreendedora Locadora ou por seu cessionário.

9.4. O não pagamento do valor da locação mensal devido pela Locatária em favor da Empreendedora Locadora, nos respectivos vencimentos, caracterizará infrações legal e contratual, autorizando esta última a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.3 acima, sendo certo que poderá a Empreendedora Locadora, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido se o atraso perdurar por mais de 2 (dois) meses, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta

de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária a título de Indenização, conforme abaixo estabelecido neste Contrato, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos e de execução da garantia abaixo especificada.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS GARANTIAS

10.1. Responde solidariamente com a Locatária, por todas as obrigações assumidas no presente contrato, como Fiadora e principal pagadora, **CONTAX PARTICIPAÇÕES S.A,** já devidamente qualificada, subsistindo tal solidariedade até a real e efetiva entrega do imóvel locado, livre e desocupado de coisas, bens ou pessoas e nas mesmas condições de uso e habitabilidade em que foi entregue, independentemente de terem os prejuízos sido causados por má utilização do imóvel pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: A fiança neste ato prestada será específica para as obrigações ajustadas no presente instrumento, inclusive os listados a seguir: (i) os reajustes contratuais e/ou legais que o Aluguel venha a sofrer e também a prorrogação da locação, seja compulsória ou amigável; (ii) as penalidades legais e as contratuais pactuadas neste instrumento, incluindo a Indenização ou multas genéricas; (iii) quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, bem como danos causados ao Imóvel; e (iv) manutenção e conservação do imóvel e todas as despesas e encargos de responsabilidade da Locatária.

Parágrafo Segundo: Nos casos de insolvência, recuperação judicial ou falência decretada da Fiadora, a Locatária deverá providenciar substituto idôneo e com o mesmo risco de crédito ou *rating* da atual fiadora, ou carta de fiança bancária emitida por instituição financeira de primeira linha, no prazo de 45 (quarenta e cinco dias) dias corridos, a partir da ocorrência do fato, sob pena de rescisão deste contrato. No caso de apresentação de fiança bancária, esta deverá contemplar a mesma cobertura prevista neste instrumento, bem como deverá ser renovada anualmente.

Parágrafo Terceiro: A Fiadora renuncia os benefícios de ordem e aos demais previstos nos artigos 366, 368, 821, 827, 829, 830, 834, 835, 837, 838 e 839 do Código Civil e 77 e 595, *caput*, do Código de Processo Civil.

10.2. A Fiadora expressamente declara, sob responsabilidade civil e criminal, que: (i) não existe qualquer impedimento da mesma para a concessão desta garantia; (ii) a concessão da presente fiança, e a assunção e cumprimento das obrigações aqui reguladas não entrarão em conflito, nem violarão qualquer contrato, instrumento ou obrigação dos quais seja parte ou pelos quais esteja vinculada.

10.3. A Empreendedora Locadora expressamente declara, sob responsabilidade civil e criminal, que: (i) não existe qualquer impedimento da mesma para firmar o presente contrato e assumir as obrigações aqui estabelecidas; e (ii) exigirá da Construtora a contratação de seguro performance que deverá vigorar até, no mínimo, o aceite da Obra pela Locatária.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

11.1. Durante o período deste Contrato, o aluguel será reajustado anualmente a partir da Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA-FIPE , ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei.

11.2 Caso o IPCA-FIPE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGPM-FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Nesse último caso, o novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

11.3 O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, e a Empreendedora Locadora comunicará a Locatária o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento.

11.4 Quando da ocorrência de reajustes dos aluguéis, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto deverá ser efetuado na data de pagamento do aluguel imediatamente subsequente, sendo certo que havendo deflação no período o aluguel se manterá no mesmo valor.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

12.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a peculiaridade do presente Contrato, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Empreendedora Locadora pela aquisição do Imóvel e realização da Obra, nos moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 10 (dez) anos, (iii) servirão de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA NÃO COMPENSAÇÃO

13.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de Captação de Recursos, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Locadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Empreendedora Locadora neste Contrato.

13.2. Observada a vedação de compensação de créditos e débitos recíprocos mencionada no item 13.1 retro, fica convencionado entre as Partes que na hipótese de a Locatária vier a deter créditos comprovados perante a Empreendedora Locadora, a primeira notificará esta última para que esta proceda ao respectivo pagamento dentro do prazo de 15 (quinze) dias contado do recebimento de aludida notificação, sob pena de aplicação de juros de 1% ao mês e multa de 2% do valor total do pagamento em atraso, mais correção monetária *pro rata die*, segundo os índices definidos nos itens 11.1. ou 11.2. acima; e multa moratória de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) no caso de atraso igual ou superior a 6 (seis) dias corridos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

14.1. A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, terá o direito de preferência, após o prazo de vigência deste contrato, para celebração de Contrato de Locação Não Residencial, pelo prazo de, pelo menos, mais 5 (cinco) anos, que será regido pela Lei 8.245/91.

14.2. Na hipótese de acordo entre as Partes para celebração do Contrato de Locação Não Residencial, os termos e condições deste, especialmente no que diz respeito aos valores de aluguéis, serão discutidos oportunamente conforme determinado no Item 14.3 abaixo.

14.3. A nova locação deverá ser efetivada pelas Partes observando o disposto abaixo:

(a) A comunicação informando o interesse pela renovação deverá acontecer com 90 (noventa) dias de antecedência do término da vigência do presente Instrumento, e deverá sucessivamente ser acompanhada de laudo de avaliação elaborado por empresa independente, experiente e idônea, prestadora de serviços de reconhecida especialização no mercado de imóveis industriais e/ou centros de distribuição ("Laudo Proposição"), que será escolhida entre as seguintes: "CB Richard Ellis"; "Colliers"; "Jones Lang Lasalle"; "Cushman & Wakefield" e "Binswanger", laudo esse que deverá ser fundado nos preços e condições praticados naquela ocasião em imóveis semelhantes em características e qualidade, localizados preferencialmente na região onde se localiza o Imóvel objeto da presente locação, levando-se em consideração o mesmo padrão de acabamento e especificações semelhantes ao Empreendimento ora locado, fazendo menção, inclusive, aos imóveis, seus locadores e locatários, considerados para elaboração do laudo. O laudo deverá ainda considerar imóveis vagos em oferta para a locação, preferencialmente na região onde se localiza o Empreendimento objeto da presente locação.

(b) Caso a Empreendedora Locadora não concorde com o Laudo Proposição, deverá providenciar um laudo de avaliação nos mesmos moldes e condições acima previstos ("Laudo de Confrontação") e encaminhá-lo dentro dos 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento do Laudo Proposição.

6.º TABELIÃO DE NOTAS SÃO PAULO CAPITAL

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO VCN

CONTAX JURÍDICO

(c) Caso os valores constantes dos Laudos Proposição e Confrontação sejam divergentes em percentual de até 5% (cinco por cento), as Partes aceitarão a média aritmética dos laudos, assinando o Contrato de Locação Não Residencial com antecedência de 30 (trinta) do término da vigência do presente Instrumento, devendo o início do novo contrato vigorar no primeiro dia subsequente ao término da vigência deste instrumento.

(d) Caso a divergência seja superior a 5% (cinco por cento), as Partes ainda assim poderão buscar um acordo e, se descartada essa possibilidade, no prazo de 5 (cinco) dias do recebimento do Laudo Confrontação, as Partes contatarão as avaliadoras que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação para que elas indiquem em 2 (dois) dias úteis uma entre as empresas não escolhidas pelas Partes para elaboração dos Laudos Proposição e Confrontação para atuar como árbitro ("Árbitro"). Caso a Locatária ou a Empreendedora Locadora não comuniquem os avaliadores que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação que eles deverão indicar em conjunto o Árbitro, poderá a Empreendedora Locadora ou a Locatária fazê-lo individualmente. Uma vez comunicado às Partes o nome do Árbitro, a Empreendedora Locadora e a Locatária deverão em conjunto contratá-lo. Caso a Locatária não contrate, juntamente com a Empreendedora Locadora, o Árbitro, a Empreendedora Locadora fica autorizada a contratar o Árbitro. Caso a Empreendedora Locadora não contrate, juntamente com a Locatária, o Árbitro, a Locatária fica autorizada a contratar o Árbitro.

(e) A empresa "Árbitro" deverá apresentar às Partes, no prazo de 15 (quinze) dias, seu laudo ("Laudo Árbitro"). Na elaboração do Laudo Árbitro, o Árbitro deverá observar os fundamentos constantes do item "a", acima.

(f) O valor do novo aluguel deverá ser um valor intermediário, desconsiderando-se os valores mais alto e mais baixo apresentados entre os Laudo Proposição, Confrontação e Árbitro.

(g) O valor intermediário de que trata a alínea "f" será aceito obrigatoriamente pelas Partes, firmando as mesmas o novo Contrato de Locação Não Residencial, no prazo de 5 (cinco) dias que se seguirem às notificações às Partes feitas pelo Árbitro encaminhando o Laudo Árbitro.

(h) Cada parte arcará individualmente com os honorários decorrentes dos Laudos que requerer e em 50% (cinquenta por cento) com os honorários devidos ao "Árbitro".

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES

15.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, a aquisição do Imóvel e ao Investimento para Realização do Empreendimento, a Empreendedora Locadora será obrigada a finalizar a Obra, de acordo com os Projetos e respeitar a locação do Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.

15.2. São obrigações da Empreendedora Locadora, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar à Locatária o Empreendimento em estado de servir ao uso a que se destina, respeitando as especificações avençadas, bem como entregar todos os documentos pertinentes à ocupação do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, ao Habite-se, de acordo com a data estabelecida no Cronograma, anexo a este instrumento; (ii) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Empreendimento locado; (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação (iv) comprovar valores que compõem o Investimento para Realização do Empreendimento; e (v) assumir total responsabilidade civil e trabalhista sobre a obra perante a Locatária.

15.3. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento, na data do Pagamento, do aluguel e respectivos encargos de locação, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato; (iii) comunicar a Empreendedora Locadora a respeito de toda benfeitoria estrutural realizada no Empreendimento; (iv) devolver o Empreendimento ao término da locação, de acordo com condições estipuladas na Cláusula Décima Sétima deste Contrato; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes; (vi) reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações, por ela, seus empregados, fornecedores e/ou usuários; (vii) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento sem o

consentimento prévio por escrito da Empreendedora Locadora; (viii) satisfazer as exigências das autoridades públicas no que lhe diga respeito, e ainda entregar imediatamente à Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas; (ix) pagar, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, todos os encargos de locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Empreendimento, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à Empreendedora Locadora, sempre que solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (x) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Empreendedora Locadora e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária; (xi) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

15.4. Será de responsabilidade exclusiva da Locatária o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

16.1. Caso a Locatária venha a ter interesse em efetuar benfeitorias no Empreendimento, desde que envolvam modificações não estruturais e não afetem as instalações contra incêndio, elétricas ou hidráulicas, poderá, observado o disposto no item 16.2. abaixo, efetuá-las sem qualquer notificação à Empreendedora Locadora, porém, em caso de benfeitorias que alterem a estrutura do Empreendimento, deverá a Locatária submeter solicitação por escrito à Empreendedora Locadora, para aprovação, antes de iniciar as obras, ressalvadas as benfeitorias previamente autorizadas, nos termos do item 16.2 infra. Uma vez recebida a solicitação, deverá a Empreendedora Locadora fornecer à Locatária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, manifestação formal quanto ao seu interesse ou não em realizá-las. Caso seja demonstrado interesse, correrá a partir de então um prazo de 30 (trinta) dias para que a Empreendedora Locadora apresente à Locatária, uma proposta com o preço e condições para realização das benfeitorias solicitadas. Manifestando a Empreendedora Locadora a ausência

de interesse em executar as benfeitorias, poderá a Locatária executar a reforma por sua conta e risco, desde que aprovadas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Único: Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e, (vi) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

16.2. Todas as modificações que não envolvam a estrutura do Empreendimento e que mantenham o atendimento às legislações vigentes, notadamente as referentes às instalações contra incêndio e elétricas, poderão ser efetuadas diretamente pela Locatária sem que haja necessidade de aprovação prévia pela Empreendedora Locadora, sem prejuízo da responsabilidade da Locatária por irregularidades no Imóvel em caso de sinistro. A realização das benfeitorias de que trata este item não afetarão a faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de demandar da Locatária a reposição do Empreendimento por ocasião de sua devolução (Cláusula Décima Sétima, infra), conforme Termo de Entrega e Aceitação.

16.3. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas pela Locatária no Empreendimento poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento.

16.4. Todas as benfeitorias não removíveis que porventura a Locatária vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela Empreendedora Locadora, serão incorporadas ao Imóvel, sendo certo que a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de referidas benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

17.1. Quando do término ou rescisão deste Contrato, a Locatária deverá desocupar o Empreendimento, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.

17.2. A Locatária deverá notificar a Empreendedora Locadora nesse sentido com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes da data estipulada para a devolução do Empreendimento, nos termos do item 17.1 acima, de forma a permitir que as Partes o vistoriem neste sentido ("Vistoria de Devolução").

17.3. Durante a Vistoria de Devolução, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento com base no Laudo de Inspeção Definitiva, conforme item 5.7, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Empreendimento e quitação das obrigações contratuais.

17.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela Locatária para que o Empreendimento seja restituído na forma que em lhe foi entregue, ressalvado o desgaste natural, ocasião em que permanecerá responsável pelos alugueis e demais encargos previstos neste Contrato, até que os referidos reparos sejam concluídos.

17.5. No caso de interesse das partes em celebrarem um Contrato Típico de Locação Não Residencial, conforme termos da Cláusula Décima Quarta, as disposições acima deverão ser atendidas quando do término da Locação Típica.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO ANTECIPADA

18.1. Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pela Empreendedora Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades ora estabelecidas, observado o prazo de cura previsto na Cláusula 21, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato ("Indenização").

18.2. Além das hipóteses previstas no item 18.1, poderá ser considerado rescindido o presente Contrato, a critério da Empreendedora Locadora, sendo devida a Indenização, nos seguintes casos:

(a) superveniência de insolvência contrária à Locatária.

(b) a Locatária formular pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou requerer a sua falência.

(c) a Locatária tiver a sua falência decretada, desde que (i) não seja revertida em até 90 (noventa) dias contados do conhecimento pela Locatária de tal fato; e em razão desta falência (ii) a Locatária deixe de cumprir com suas obrigações de pagar os aluguéis previstos neste Contrato;

(d) se a Locatária tiver a integralidade dos seus bens bloqueados, por medida administrativa ou judicial, ou vier a perder a livre administração dos mesmos bens, desde que cumulativamente, o contrato fique sem as garantias nele estabelecidas;

(e) Se a Locatária transferir a terceiros, desde que não integrem o mesmo grupo econômico da Locatária, sob qualquer forma, as obrigações que adquiriu e assumiu através deste Contrato, sem a devida anuência da Empreendedora Locadora.

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação escrita da Empreendedora Locadora a esse respeito, cabendo à Locatária, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Empreendimento, restituindo-o à Empreendedora Locadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Sétima acima.

Parágrafo Segundo: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo segundo do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, conforme alterada pela Lei nº 12.744/12: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela Empreendedora Locadora na aquisição do Imóvel e construção do Empreendimento, respectivamente adquirido e executado especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso.

18.2. As hipóteses mencionadas no item 18.1 supra contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pela Empreendedora Locadora, nelas compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a Empreendedora Locadora incorreu e incorrerá para a viabilização desta Locação, destinada exclusivamente a atender os objetivos e necessidades da Locatária.

18.4. Ressalvados os motivos de caso fortuito e de força maior, ultrapassados 120 (cento e vinte) dias de atraso da data de conclusão e entrega da Obra pela Empreendedora Locadora, a Locatária poderá, a seu critério, sem prejuízo da penalidade prevista na cláusula 3.6, considerar rescindido o presente Contrato, de pleno direito, independentemente de notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

19.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento e/ou a Empreendedora Locadora seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

19.2. A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização de suas atividades no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

19.3. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes de suas atividades desenvolvidas, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à Empreendedora Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

19.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, às determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA (Estudo e Relatório de Impacto Ambiental), do PBA (Plano Básico Ambiental) e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.

19.5. Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 10 (dez) dias.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 10 (dez) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária, seus empregados, fornecedores, subcontratados e/ou usuários do Empreendimento que, pelo entendimento da Empreendedora Locadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: As auditorias referidas neste item 19.5., que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

19.6. A Locatária deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos apurados a qualquer tempo e que comprovadamente digam respeito a questões ambientais decorrentes das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, bem como deverá arcar com eventuais prejuízos causados à Empreendedora Locadora em função das contingências e passivos identificados e que decorram de suas atividades.

19.7. Tendo em vista a obrigatoriedade de obtenção das licenças relativas às atividades da Locatária, a Locatária também deverá arcar com todos os custos para renovações das licenças para planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento, bem como com

todos os custos advindos da adequação da atividade da locação no Empreendimento a todas as normas ambientais que vierem a ser editadas e forem aplicáveis ao Empreendimento.

19.8. A Empreendedora Locadora obriga-se a entregar laudo de empresa ambiental idônea atestando a situação ambiental do Imóvel, antes da aquisição do imóvel e após a conclusão da obra.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS SEGUROS, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DA DESAPROPRIAÇÃO

20.1. Durante a Obra, a Empreendedora Locadora, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Empreendimento, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo: (i) cobertura para os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Empreendimento; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Empreendimento, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros ("Seguro da Construção"), devendo comprovar à Locatária o pagamento da apólice mediante envio de documento pertinente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Construção.

20.2. Em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Aditamento que estabelecerá o inicio do prazo locatício, a Locatária apresentará comprovação da contratação do seguro e em até 60 (sessenta) dias contados da assinatura do mesmo Aditamento, a Locatária deverá entregar à Empreendedora Locadora uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento, ou comprovação da inclusão do Empreendimento na apólice de seguros já existente da Locatária, vigente desde a Data de Início do Prazo Locatício, ou ainda comprovante de contratação de referido seguro, caso a apólice ainda não esteja emitida, caso em que a apólice deve ser entregue nos 30 (trinta) dias subsequentes. A apólice deve ser emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, entregando a esta cópia da respectiva apólice ("Seguro Patrimonial"). Para fins deste item, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados ("Susep").

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Empreendedora Locadora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

Parágrafo Segundo: O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a propiciar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Empreendimento.

20.3. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado no item 20.2. acima, inclusive nas hipóteses das suas futuras renovações, a Empreendedora Locadora ficará autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à Locatária, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

20.4. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a Locatária remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, à Empreendedora Locadora.

20.5. Na hipótese de Captação de Recursos, o Financiador, a critério da Empreendedora Locadora, poderá figurar como beneficiário da Cobertura Securitária (definida no item 20.6 abaixo).

Parágrafo Único: Ainda no caso de Captação de Recursos, a apólice de seguro deverá prever que será facultado ao Financiador optar pelo recebimento em dinheiro do valor da Cobertura Securitária (definida no item 20.6 abaixo), em caso de sinistro total.

20.6. O Seguro Patrimonial deverá prever que: (i) seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 70 (setenta) vezes o valor do aluguel mensal, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações, ("Cobertura Securitária"); e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à Empreendedora Locadora entre a data do sinistro e a reconstrução do Imóvel, limitado a 12 (doze) meses,

contados da ocorrência do sinistro, constando a Empreendedora Locadora, ou quem esta indicar (Financiador), como integral beneficiária de tal pagamento.

20.7. Faculta-se à Locatária continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro parcial. Nessa hipótese, a Locatária deverá manifestar sua intenção por escrito para a Empreendedora Locadora, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Empreendimento que ficou inutilizada, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Locatária e o valor do aluguel vigente à época deverá ser coberto pelo Seguro Patrimonial, imediatamente após a ocorrência do sinistro. Verificada a hipótese prevista neste item, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a empregar o produto da indenização decorrente da Cobertura Securitária na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

20.8. Caso a Locatária manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à Empreendedora Locadora o montante correspondente à diferença, se positiva, entre: (i) o saldo dos aluguéis vincendos até o prazo final do Contrato, observado o disposto no item 18.1 acima; e, (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista no item 20.7.

20.9. Em caso de sinistro total, a Locatária poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte. A Locatária não poderá se valer da prerrogativa que lhe é conferida neste item caso a Seguradora se recuse a pagar a indenização à Empreendedora Locadora em razão do seguro contratado estar em desconformidade com a presente Cláusula Vigésima ou sob a alegação de que a ocupação e utilização do Empreendimento pela Locatária esteja irregular, nos termos da respectiva apólice ou caso não haja a contratação do seguro pela Locatária. Nesses casos, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.

20.10. Sem prejuízo da contratação do Seguro, a Locatária deverá efetuar, ainda, a contratação de seguro referente aos materiais e demais bens móveis e imóveis por ela mantidos no Empreendimento, constando a Locatária como beneficiária ("Seguro Locatária"), a partir da data de início do prazo da locação. A Locatária deverá enviar para a Empreendedora Locadora, em até 60 (sessenta) dias a contar da data de início do prazo de locação cópia da apólice

emitida pela Seguradora confirmando a contratação do Seguro Locatária. A Seguradora que efetuar o Seguro Locatária deverá emitir e encaminhar para a Empreendedora Locadora, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias da Data de Início do Prazo da Locação, a dispensa de direito de regresso em favor da Empreendedora Locadora. A apólice referente ao Seguro Locatária deverá ser mantida em vigência durante todo o prazo da locação, ficando a Locatária obrigada a apresentar comprovação para a Empreendedora Locadora de tal vigência, quando solicitado pela Empreendedora Locadora.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

21.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a respectiva penalidade prevista neste Contrato ou rescindir o presente instrumento, desde que a Parte inocente tenha enviado aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a Parte infratora não tenha tomado as providências necessárias para sanar o evento em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido.

Parágrafo Único: O prazo previsto no *caput* para que a Parte infratora tome as providências necessárias para sanar qualquer inadimplemento contratual poderá ser previamente prorrogado de comum acordo, mediante celebração de termo aditivo firmado entre as partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA MULTA

22.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará a Parte infratora a multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de a Parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente Locação.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

23.1. A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, que o crédito decorrente do pagamento dos aluguéis previstos neste Contrato e Aditamento, da indenização, e de eventuais encargos moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo

critério da Empreendedora Locadora, desde que: (i) esta notifique previamente a Locatária por escrito a esse respeito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e; (ii) conste no contrato de cessão disposição no sentido de que o cessionário somente poderá cobrar da Locatária a Indenização, mediante notificação prévia, com 60 (sessenta) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Locadora, caberá à Locatária pagar os aluguéis diretamente ao Financiador, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita informando as instruções para pagamento, observado o estabelecido neste Contrato.

Parágrafo Segundo: A Locatária autoriza expressamente a Empreendedora Locadora, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, a quaisquer terceiros, exceção feita a Sociedades Concorrentes, assim entendidas como aquelas que exerçam as atividades descritas no Considerando (ii) deste Contrato. A cessão de posição contratual de que trata este parágrafo deverá ser formalizada mediante o envio de notificação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após ciência formal e expressa da Locatária.

23.2. A Locatária tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de alienação fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.

23.3. Nos termos da Lei nº 9.514/97, as Partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios que poderão advir da celebração do presente Contrato, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado; (ii) alienação fiduciária em garantia é o negócio jurídico pelo qual a Empreendedora Locadora, objetivando constituir a garantia para Captação de Recursos no mercado, contrata a transferência ao investidor, da propriedade resolúvel do Empreendimento, que será cancelada se e após a liquidação das obrigações contratadas e seus acessórios; e, (iii) com a constituição

da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.

Parágrafo Único: Efetivada a Captação de Recursos, tanto a Empreendedora Locadora, como a Locatária concordam que os termos e condições definidos neste Contrato, inclusive aqueles relativos ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alterados com anuência do Financiador.

23.4. Diante do caráter *intuitu personae* inerente a presente contratação, é permitido à Locatária sublocar ou emprestar o Empreendimento, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, desde que a Empreendedora Locadora autorize e consinta, por escrito, o empréstimo e a sublocação pretendida, sendo que a Locatária permanecerá como responsável contratualmente perante a Empreendedora Locadora e seus cessionários para todos os fins estipulados no presente contrato.

Parágrafo único: Para os efeitos do item acima, as Partes estabelecem que não serão consideradas como sublocação ou empréstimo do Empreendimento, as cessões parciais de espaço para terceiros relacionados à atividade da Locatária a ser estabelecida no Empreendimento e para empresas sob o controle da Locatária e de seus controladores, desde que se mantenham nesta condição durante o período de ocupação do Empreendimento. As cessões parciais de que trata este item, caso realizadas pela Locatária, não a eximirão do cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, por ela assumidas neste Contrato, incluindo o pagamento dos alugueis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

24.1. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora se compromete a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e

quaisquer medidas que se tornarem necessárias ao registro deste Contrato, caso o Cartório do Registro de Imóveis competente apresente exigências para tanto.

Parágrafo Segundo: Havendo garantias reais incidentes sobre o Empreendimento, a Empreendedora Locadora obriga-se, ainda, a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias, conforme for exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do presente Contrato.

24.2. Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará a Locatária obrigada, ao término ou rescisão deste, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a Locatária assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a Empreendedora Locadora autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a Locatária com todos os custos incorridos pela Empreendedora Locadora para tanto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DA VIGÊNCIA NO CASO DE ALIENAÇÃO

25.1. Fica convencionado que, para os fins e efeitos do artigo 8° da Lei n° 8.245/91 e do artigo Art. 576 do Código Civil, na hipótese de alienação do Imóvel, o presente Contrato continuará vigente e o adquirente sujeitar-se-á a todos os termos e condições deste Contrato, principalmente no tocante ao prazo de vigência acordado entre as Partes, obrigando-se a Empreendedora Locadora a incluir cláusula nesse sentido no documento de alienação do Imóvel, sob pena de responder integralmente pelas perdas e danos eventualmente causados à Locatária.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos relativos à propriedade ou outro direito real do Empreendimento, exceto para o Financiador ou em garantia à Captação de Recursos, a Locatária poderá exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo a Empreendedora Locadora informar a Locatária sobre a proposta por ela recebida, mediante o encaminhamento de notificação escrita.

Parágrafo Segundo: A notificação prevista no item 25.1 acima especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

Parágrafo Segundo: A Locatária deverá exercer o direito de preferência que lhe é conferido no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação mencionada no *caput,* sob pena de caducidade do direito.

25.2. A Empreendedora Locadora poderá, a qualquer tempo, sem prévia comunicação à Locatária, e esta, desde já, consente e dá sua anuência e renuncia ao direito de preferência para que a Empreendedora Locadora:

(a) efetue a venda do Imóvel ou de parte do Imóvel a qualquer empresa sua coligada, controlada ou controladora;

(b) transfira o Imóvel ou parte do Imóvel, a qualquer título a empresa ou fundo de investimento imobiliário controlado, controlador ou cujos sócios, ainda que indiretos, da Empreendedora Locadora, participem do capital;

(c) transfira o Imóvel ou parte do Imóvel a qualquer empresa controlada, controladora ou cujos sócios participem do capital social, que venham a ser incorporadas; ou

(d) transfira o Imóvel ou parte do Imóvel, a qualquer título, entre si ou a qualquer empresa ou fundo de investimento que tenha a TRX Investimentos Imobiliários e/ou a TRX Gestora de Recursos Ltda. como controladora, detentora de participação acionária, gerenciadora de seus ativos, gestora de recursos, consultora imobiliária, ou ainda em caso de fundos de investimento, caso referidas empresas participem na estruturação da emissão de quotas.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DA CONFIDENCIALIDADE E DOS DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

26.1. As partes obrigam-se a manter em sigilo e a não disponibilizar a quaisquer terceiros os termos e condições do presente Contrato, bem como qualquer informação ou documento a que

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO VCN
CONTAX JURÍDICO

tiverem acesso em virtude do presente Contrato, podendo revelar a terceiro qualquer informação Confidencial apenas mediante prévia autorização escrita da outra Parte.

Parágrafo Primeiro: Para os fins do disposto no *caput*, entender-se-á por "Informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa e definida como "Informação Confidencial", divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das Partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) à outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, subcontratados e prepostos (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada), antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não se limitando àquelas referentes aos termos e condições do presente Contrato, clientes, fornecedores, preços, estratégias comerciais, planos, contratos celebrados com terceiros, relatórios, processos, produtos, planos e projetos relacionados, direta ou indiretamente, às Partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas.

Parágrafo Segundo: A obrigação de sigilo constante do *caput* não se aplicará quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial ou administrativa, bem como nos casos de exigência nas operações de Captação de Recursos, sendo certo que, em ambos os casos, as Partes deverão fazer uso apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.

Parágrafo Terceiro: Se alguma das Partes for obrigada a apresentar informações de natureza confidencial em decorrência das hipóteses previstas no parágrafo anterior, deverá, dentro de 24 horas, notificar a outra Parte sobre tal solicitação, a qual analisará a razoabilidade da exigência e, às suas expensas, estará facultada a defender-se contra a divulgação de qualquer das informações confidenciais.

Parágrafo Quarto: A violação da obrigação de sigilo prevista no *caput* sujeitará a Parte infratora a indenizar a Parte inocente por todas as perdas e danos por ela sofridos, comprovadamente, em razão de tal violação.

26.2. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DOS AVISOS

27.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para a Empreendedora Locadora:
DIRETOR PRESIDENTE
Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242 - Pinheiros
São Paulo/SP
CEP 05422-001

Se para a Locatária:

Departamento: Suprimentos
A/C: Regina Mantovani
Telefone: (11) 3131-1642
E-mail: ramsilva@contax.com.br

Departamento: Infraestrutura
A/C: Riemann Cesar
Telefone: (11) 3131-1742
E-mail: rcesar@contax.com.br

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das Partes à outra, dentro do território brasileiro. As Partes estabelecem que as correspondências dirigidas às Partes poderão ser efetivadas mediante fac-símile ou e-mail, desde que respondido e/ou com confirmação de leitura.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. A Locatária arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis; e, (ii) com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da Locatária, devendo a Empreendedora Locadora envidar seus melhores esforços no sentido de ajudar a Locatária, caso esta necessite de documentos solicitados pelo Cartório.

28.2. O presente instrumento substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.

28.3. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.

28.4. A Empreendedora Locadora deverá entregar o Imóvel à Locatária com o suprimento dos serviços públicos essenciais, especialmente, mas não limitada, ao suprimento de água, energia elétrica, gás e coleta de lixo. Não tendo a Empreendedora Locadora culpa e desde que o Imóvel tenha sido construído exatamente de acordo com os Projetos, com a devida aprovação da Locatária de todas as instalações, projetos e plantas, não será responsável em relação à Locatária e a Locatária não poderá responsabilizar a Empreendedora Locadora por (a) qualquer interferência de frequência, variação na corrente, ou alteração na composição ou reciclagem das utilidades fornecidas à Locatária nos equipamentos fixos ou portáteis utilizados pela Locatária e seus prepostos no Imóvel; (b) interrupção do fornecimento das utilidades; (c) impossibilidade técnica do Imóvel suportar a demanda de suporte para as utilidades e/ou necessária às operações da Locatária; e (d) interrupção ou quebra de sigilo ou de segurança de qualquer meio de transmissão e/ou passagem das utilidades que servem a Locatária ou ocupantes do Imóvel, uma vez que não há, tampouco haverá, qualquer dispositivo físico de suporte às transmissões e/ou passagens (galerias, tubulações, shafts, antenas, e outros) do Imóvel, que possa garantir tal sigilo e segurança.

PAULO CAPITAL S/A
DEPARTAMENTO JURÍDICO VCN
CONTAX JURÍDICO

28.5. Integram o presente Contrato, como partes indissociáveis, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos anexos:

Anexo 1 – PROJETOS (especificações da Locatária)
Anexo 2 – MEMORIAL DESCRITIVO
Anexo 3 – PROPOSTA DA CONSTRUTORA
Anexo 4 – CRONOGRAMA DOS EVENTOS
Anexo 5 – TABELA DE CUSTOS DE OBRA

CLÁUSULA VIGÉSIMA NONA - DO FORO

29.1. Fica eleito o Foro da Comarca da situação do Empreendimento como competente para dirimir quaisquer questões oriundas deste Instrumento.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 07 de junho de 2013.

WINDSOR 33 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

Maurício Pereira Ignacio
Diretor

CONTAX S.A.

Marco Norci Schroeder
Diretor

Testemunhas:

1.
Nome: José Tobias Pereira Bombonato Ribeiro
RG: V 452 513 P
CPF/MF: 060.021.157-65

2.
Nome: Diogo Kenji Nakashima
RG: CPF.: 370.014.388-55
RG.: 44.340821
CPF/MF:

Vampré

14º Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 I Pinheiros I CEP: 05418-010 I São Paulo
Fone: (11)3065.4500 I Fax: (11)3088.0292 I www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
JOSE ALVES NETO, LUIZ AUGUSTO FARIA DO AMORAL
São Paulo, 10 de Junho de 2013. C/Seq: 25810220, 15:34:32h
R$13,00 SELO(S) 1047AB856220
Cada reconhecimento de firma.

Valido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
ROSANA DE CASSIA PEREIRA
ESCREVENTE AUTORIZADA
SÃO PAULO - CAPITAL
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1047AA856220

Vampré

14° Tabelião de Notas de São Paulo
Rua Antônio Bicudo, 64 I Pinheiros I CEP: 05418-010 I São Paulo
Fone: (11)3065.4500 I Fax: (11)3088.0292 I www.vampre.com.br

Reconheço por Semelhança a(s) firma(s):
DIOGO KENJI NAKASHIMA
São Paulo, 12 de Junho de 2013. C/Seq: 31550172, 14:30:11h
R$6,50 SELO(S) 1047AB081323
Cada reconhecimento de firma.

Valido somente com selo de autenticidade

14º TABELIÃO - VAMPRÉ
SUELEN FULY DA SILVA
ESCREVENTE AUTORIZADA
SÃO PAULO - CAPITAL
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 1
1047AB081323

Darlan de Oliveira Lima
Escrevente Autorizado
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2
1047AA107946

Praça João Mendes, 42 - 1º andar
CEP 01501-000 - São Paulo - SP
Fone: (11) 3111-9700
www.26notas.com.br

26° Tabelionato de Notas
Paulo Roberto Gaiger Ferreira

Reconheço e dou fé, a pedido do portador, por
SEMELHANÇA, a assinatura de:
[An64Hux1]-MAURICIO PEREIRA IGNACIO.....
[An64Cac1]-MARCO NOROI SCHROEDER.....
São Paulo, 13 de Junho de 2013

VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENT (R$6,50 por rec)
Selo(s):1044AA107946

Darlan de Oliveira Lima
Escrevente Autorizado