

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CONSTRUÇÃO
SEGUIDO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL POR
ENCOMENDA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Construção Seguido de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomenda e Outras Avenças (o “Contrato”), e na melhor forma de direito, as partes:

I. **CONSENG ENGENHARIA LTDA.**, sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ sob o nº 04.695.289/0001-61, com sede na Avenida Higienópolis, 210, Sala 201, Bairro Centro, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, CEP 86.020-921, neste ato representada conforme seu Contrato Social, doravante simplesmente designada como “LOCADORA”;

II. **VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A.**, sociedade anônima inscrita no CNPJ sob nº 30.820.959-0001-34, com sede à Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 1756, sala 505, na cidade de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, representada neste ato na forma de seu Estatuto Social, doravante simplesmente designada como “LOCATÁRIA”;

III. **CONASA INFRAESTRUTURA S.A.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 08.837.556/0001-49, inscrita no NIRE 41.3.0007576-0 perante a Junta Comercial do Estado do Paraná, com sede na Av. Higienópolis, 1601, 7º andar, na cidade de Londrina, Estado do Paraná, doravante simplesmente designada como “CONASA”; **CLD - CONSTRUTORA, LAÇOS DETETORES E ELETRÔNICA LTDA**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Avenida Imperatriz Leopoldina, 240, Jardim Nova Petrópolis, CEP: 09770-271, situada na cidade São Bernardo Campo - SP, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF 55.996.615/0001-01, doravante denominada simplesmente “CLD”; e **ZETTA INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES S.A.**, pessoa jurídica de direito privado com sede na Rua Tabapuã, 82 - 3º andar, Sala 302, Bairro: Itaim Bibi, CEP: 04533-000 na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF 17.696.380/0001-43, doravante denominada simplesmente “ZETTA”; representadas neste ato na forma de seus atos sociais, doravante simplesmente designadas como “FIADORAS”

(**LOCADORA** e **LOCATÁRIA**, adiante denominadas em conjunto como “Partes” e isoladamente como “Parte”)

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a **LOCATÁRIA** após vencer certame licitatório, celebrou com o Estado do Mato Grosso, por intermédio da Secretaria de Estado de Infraestrutura e Logística – SINFRA/MT (“**SINFRA**”), em 20 de agosto de 2018, o Contrato de Concessão nº 001/218/00/00 - SINFRA (“**Contrato de Concessão**”), por meio do qual se tornou concessionária responsável pelos serviços de conservação, recuperação, manutenção, implantação de melhorias e operação rodoviária do trecho da Rodovia MT 100 – atualmente com extensão de 91,5 km, que será ampliada para 111,9 km após a implantação dos contornos rodoviários de Alto Taquari e Alto Araguaia, distribuídos por terras dos municípios de Alto Araguaia e Alto Taquari, Estado do Mato Grosso;
- (ii) A **LOCATÁRIA** elaborou processo concorrencial para a contratação da execução das edificações previstas no Contrato de Concessão, tendo sido a proposta apresentada pela **LOCADORA** aceita pela **LOCATÁRIA**;
- (iii) a **LOCADORA** tem por objeto, dentre outros, a construção para exploração comercial, de imóveis industriais e comerciais, para sua locação ou arrendamento, por encomenda, para terceiros e, através do Instrumento de Cessão Gratuita de Posse, se tornou detentora dos direitos possessórios dos lotes de terrenos onde serão construídos os seguintes imóveis: Praça de Pedágio P1 km 11 + 145m (UTM 265.530,2362, 8.012.980,4246), Base de Serviços Operacionais - BSO Km 46 + 000 m (UTM 253.625,2317, 8.044.607,0100), Base de Pesagem Km 48 + 600m (254.023,3877, 8.047.159,9292), Posto de Polícia Rodoviária Km 49 + 580m (UTM 254.177,9896, 8.048.150,2205), Praça de Pedágio P2 Km 83 + 485m (262208,5769; 8077020,4295), devidamente descritos e caracterizados no Contrato de Concessão (**Anexo I**), no Termo de Transferência do Sistema Rodoviário (**Anexo II**), e na Planta de Implantação das Edificações (**Anexo III**) (“**Lotes**”).
- (iv) a **LOCATÁRIA** deseja desenvolver os serviços que fazem parte do Contrato de Concessão, sem que para tanto tenha um investimento inicial significativo, mas, tão somente, mediante a contratação da construção/reforma sob medida para posterior locação dos bens imóveis para instalação e operação de suas atividades, localizados nos Lotes, conforme parâmetros descritos e caracterizados no Anexo IV – Projeto Executivo, que compõem este Contrato (em conjunto denominados como o “**Empreendimento**”), nos municípios de Alto Araguaia e Alto Taquari, Estado do Mato Grosso, e a **LOCADORA** tem interesse em efetuar obras no Empreendimento para uso específico da **LOCATÁRIA**, de acordo com instruções e necessidades específicas desta, por conta própria ou por meio da contratação de construtora terceirizada, e disponibilizá-lo para uso pela própria **LOCATÁRIA**;
- (v) para implementação do Empreendimento, a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério e no momento em que julgar adequado e necessário, poderá ceder direitos e obrigações relacionados a este Contrato e utilizar-se de recursos próprios ou de terceiros, por meio

de operações financeiras e/ou do mercado de capitais, visando o desenvolvimento das obras de construção/reforma do Empreendimento (“Captação de Recursos”);

- (vi) para a consecução da operação de Captação de Recursos que é essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, caso esta venha a ser realizada, a **LOCADORA** poderá inclusive, mas não se limitando, ceder os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras, companhias securitizadoras emissoras de certificados de recebíveis imobiliários, pessoas físicas e jurídicas classificados como Investidores Qualificados ou Profissionais ou quaisquer outras empresas interessadas (“Cessionário”).
- (vii) os aluguéis estabelecidos neste instrumento representam a remuneração da **LOCADORA** em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela **LOCADORA** para realização da Obra (conforme abaixo definido), sendo, assim, essencial que a **LOCADORA** (ou seu Cessionário, conforme o caso) receba a integralidade dos valores devidos a título de locação, nos prazos acordados, durante todo o período contratado;
- (viii) Além dos demais anexos aqui mencionados, integram também o presente Contrato, na forma de anexos, os documentos a seguir relacionados:
 - a) Anexo V – PER Plano de Exploração Rodoviário;
 - b) Anexo VI – Carta Convite;
 - c) Anexo VII – Proposta Comercial da **LOCADORA**;
 - d) Anexo VIII – Cronograma físico;
 - e) Anexo IX – Orçamento;
 - f) Anexo X – Despesas de Estruturação e Manutenção Captação de Recursos.
- (ix) a **LOCATÁRIA** reconhece que, se não fossem as características peculiares do Projeto Executivo, *intuito personae*, da realização de obras no Empreendimento, desenvolvido para atender, com exclusividade e sob medida, às necessidades da **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** não teria interesse em investir na execução da Obra, nos moldes solicitados pela **LOCATÁRIA**, nem mesmo em observar o Projeto Executivo, elaborado de acordo com as necessidades da **LOCATÁRIA**; e
- (x) em que pese a presente relação comercial ganhar a natureza jurídica de locação não residencial de imóvel urbano, não serão aplicadas - salvo as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245/1991 e quando expressamente mencionado pelas Partes - as demais disposições da referida Lei nº 8.245/1991, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º e 19º de citado diploma legal.

RESOLVEM as Partes firmar o presente Contrato, que será regido pelo regime jurídico previsto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/1991, nos seguintes termos:

I - OBJETO

1.1 Constitui objeto deste Contrato a locação pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, por encomenda, do Empreendimento a seguir identificado, cabendo à **LOCADORA** a realização das obras no Empreendimento nos termos definidos pelas Partes, conforme estabelecido pelo presente Contrato, seguindo especificação técnica do Projeto Executivo e dos Anexos V a IX do presente Contrato.

1.2 O Empreendimento será construído nos Lotes localizados na Faixa de Domínio da Rodovia MT 100, cuja posse foi cedida à **LOCADORA** por meio do Instrumento Particular de Contrato de Cessão Gratuita de Posse de Bem Imóvel e de Benfeitorias firmado, nesta data, entre **LOCATÁRIA** e **LOCADORA**.

1.3 A **LOCATÁRIA** será responsável por obter o Alvará de Construção, em nome da **LOCADORA**, com a respectiva aprovação da obra, por si própria ou por terceiros por ela contratados, que será realizada de acordo com Projeto Executivo, e buscar a aprovação da construção no Empreendimento perante os órgãos Municipais, Estaduais e Federais competentes e respectivas empresas públicas, e/ou concessionárias de serviços públicos, caso aplicável.

1.3.1. Caberá ainda à LOCATÁRIA:

- (i) obter todas as autorizações e licenças necessárias para a construção do Empreendimento, e
- (ii) ao final da Obra, uma vez recolhidos os impostos municipais e federais referentes à Obra pela **LOCADORA**, solicitar os respectivos certificados de conclusão de obra e certidões negativas de débitos aplicáveis.

1.4 Caberá à LOCADORA:

- (i) desenvolver por si própria ou através de terceiros, por ela contratados, os demais projetos do Empreendimento, em conformidade com o Projeto Executivo; e
- (ii) realizar a construção para realização de todas as obras civis necessárias para a construção do Empreendimento da forma estabelecida ("Obra"), de forma a atender ao disposto na Cláusula 3.1 abaixo, adquirindo os materiais e equipamentos operacionais necessários conforme previsto no Memorial Descritivo.

1.5. O Empreendimento será disponibilizado para uso da **LOCATÁRIA** para desenvolver todas as atividades previstas, por meio de locação por encomenda, na modalidade *built to suit*,

conforme previsto neste Contrato e nos termos previstos no artigo 54-A e respectivos parágrafos da Lei nº 8.245/1991, conforme redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.744/2012.

1.6. Os serviços de construção do Empreendimento, com fornecimento de materiais e mão-de-obra, e administração da Obra, que serão contratados pela **LOCADORA** no prazo máximo de até 7 (sete) dias contados da presente data, são aqueles e exclusivamente constantes no Projeto Executivo, nos Anexos V a IX deste Contrato e neste Capítulo I, nos quais o escopo definido pelas Partes encontra-se devidamente detalhado. A construção abrange, mas não se limita, à execução das obras civis, serviços externos, instalações hidro-sanitárias (água fria, esgoto, águas pluviais/drenagem), instalações anti-incêndio e instalações elétricas prediais e a conexão às ligações das redes de serviços de utilidade pública, tudo com vistas à entrega da Obra de acordo com o Projeto Básico, e os anexos ao presente instrumento, juntamente com a documentação pertinente adiante referida.

1.7. A **LOCADORA**, após examinar as condições, especificações, projetos e demais informações relacionadas à Obra, objeto do presente contrato, declara que:

(a) executará a Obra e será a principal responsável pela qualidade final dos serviços a serem executados;

(b) responderá, solidariamente, pela qualidade final dos serviços executados, objeto deste contrato, sejam aqueles diretamente subcontratados, ou aqueles que estejam sob sua exclusiva supervisão, coordenação e administração, inclusive no tocante aos materiais fornecidos, nos prazos previstos em lei;

(c) aceita o Projeto Executivo e demais anexos ao presente Contrato como suficientes e devidamente abrangentes para a execução da Obra, não cabendo qualquer tipo de solicitação de alteração adicional por parte da **LOCATÁRIA**, salvo em caso de mudança de escopo, nos termos previstos neste instrumento;

(d) respeitará tudo o quanto contido na Proposta Comercial anexa ao presente Contrato (Anexo VII); e

(e) arcará com os pagamentos dos tributos municipais e previdenciários, entre outros, incidentes sobre a Obra, necessários para regularização do Empreendimento.

1.8. A **LOCATÁRIA** declara que não existe qualquer questão ambiental ou inviabilidade técnica de sanear qualquer questão ambiental constatada com relação aos Lotes, incluindo, mas não se limitando a contaminação do solo.

II - DO INÍCIO DA OBRA E DAS CONDIÇÕES ESSENCIAS DO CONTRATO

2.1 As Partes reconhecem e declaram que (i) não existe qualquer questão ambiental ou inviabilidade técnica de sanear qualquer questão ambiental constatada com relação aos Lotes, incluindo, mas não se limitando a contaminação do solo; ou (ii) não existem contingências, que possam afetar ou comprometer a execução da obra nos Lotes. Em razão disso, o início da execução da Obra será em até 7 (sete) dias corridos da presente data (“Data de Início de Obras”).

2.2 As Partes reconhecem ainda, como característica essencial do presente contrato, que o prazo de locação não pode ser reduzido pela **LOCADORA** tampouco pela **LOCATÁRIA**, que tem obrigação de permanecer no Empreendimento, pagando a devida remuneração, respeitado o período de carência e isenção previstos nos itens 6.1.1 e 6.1.2 abaixo, pelo período mínimo contratado previsto na Cláusula Quinta abaixo.

2.3 As Partes expressamente reconhecem o caráter complexo da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente instrumento avençar uma relação jurídica locatícia, existem de forma subjacente, mas sem caráter autônomo, e, portanto, indissociáveis da relação jurídica locatícia, diversas relações complementares e suplementares, tais como construção do Empreendimento e sua posterior locação à **LOCATÁRIA** que, por consequência, são indissociáveis e necessárias para a consecução do negócio ora contratado e a manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro, considerando que os alugueis estabelecidos neste instrumento, representam a contraprestação ao investimento feito pela **LOCADORA** no desenvolvimento do Empreendimento, para atender as necessidades exclusivas da **LOCATÁRIA**. Inobstante, a **LOCATÁRIA** não assume nenhum tipo de responsabilidade pela construção do Empreendimento, limitando-se seu dever ao cumprimento das condições locatícias ajustadas neste Contrato.

2.4 Em virtude das características essenciais acima, que caracterizam o negócio jurídico como uma operação de *built to suit* e o diferenciam de uma relação locatícia usual, as Partes ajustam que o Contrato deve ser interpretado de acordo com a autonomia da vontade, nos termos do caput do artigo 54-A e parágrafos da Lei nº 8.245/1991, conforme redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.744/2012, não sendo ainda aplicável à relação entre as Partes e ao Contrato alguns dos dispositivos constantes da Lei 8.245/1991, notadamente aqueles relativos a ação revisional de aluguel, limitação e modalidades de garantia, assim como outros dispositivos ou suas interpretações, desde que sejam incompatíveis com o acordo estabelecido entre as Partes, inclusive qualquer limitação da multa para devolução antecipada do imóvel pela **LOCATÁRIA**.

2.5 Dentro das premissas fundamentais do presente Contrato consta a obrigação de que a **LOCADORA** entregue o Empreendimento construído da forma como acordado, e que a **LOCATÁRIA** permaneça no uso do Empreendimento, pelo período mínimo contratado previsto na Cláusula Quinta abaixo, sob pena de pagamento da Indenização conforme previsto no item 16.1 abaixo, caso o Contrato seja denunciado antes desse prazo, não cabendo ao presente negócio a limitação da indenização a valor e prazo inferiores aos

efetivamente aqui ajustados livremente pelas Partes, nos termos previstos no artigo 54-A e respectivos parágrafos da Lei nº 8.245/1991, conforme redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.744/2012.

III - DOS PROJETOS E APROVAÇÕES

3.1 As partes fixam como preço da Obra a ser executada, conforme Projeto Executivo e Anexos V a IX ao presente Contrato, o valor alvo de R\$ 19.140.759,87 (dezenove milhões, cento e quarenta mil, setecentos e cinquenta e nove reais e oitenta e sete centavos), na data base de 1º de março de 2019, de acordo com orçamento anexo ao presente Contrato ("Anexo IX - Orçamento") ("Custo Alvo de Construção").

3.1.1. As partes acordam que o Custo Alvo da Construção será o teto a ser considerado, não podendo haver qualquer variação não prevista no Orçamento.

3.1.2. Caso a **LOCATÁRIA** deseje efetuar quaisquer alterações no Projeto Executivo estas somente poderão ser efetivadas mediante aprovação da **LOCADORA**, que efetuará os estudos técnicos correspondentes, bem como análise sobre os impactos relativos a prazo e custo de Obra, sendo que a não aceitação da alteração pretendida manterá as condições pactuadas originalmente. Caso as alterações solicitadas pela **LOCATÁRIA** acarretem em aumento no custo de Obra superior ao Custo Alvo de Construção, esta arcará com tal valor excedente.

3.2 Em até 30 (trinta) dias contados da conclusão da Obra, formalizada com a consequente assinatura do Termo de Aceitação da Obra, caberá à **LOCATÁRIA** obter o Habite-se, o AVCB e a CND INSS relativa à Obra, no que for aplicável ou não for dispensado.

3.2.1 A **LOCADORA** não se responsabiliza pelas Instalações Técnicas realizadas pela **LOCATÁRIA**, conforme mencionadas no item 4.4 abaixo e consequentemente, por sua aprovação junto aos órgãos públicos e/ou alterações por eles solicitados.

3.3 Será de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**, às suas expensas, a obtenção e manutenção de eventuais licenças de funcionamento municipais, autorizações de órgãos estaduais e/ou federais, ou qualquer licença ou documento relativos à prática de sua atividade, inclusive renovações de alvarás de bombeiros e/ou outras licenças, eximindo a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, não podendo a ausência de tais autorizações ser utilizada como motivo para o não pagamento dos valores da locação ou para a rescisão do presente Contrato, respeitado o prazo de carência e a isenção mencionados nos itens 6.1.1 e 6.1.2 abaixo e a Data de Início da Locação.

3.3.1. Caso a **LOCADORA** venha a sofrer qualquer sanção, penalidade ou multa por ato ou omissão da **LOCATÁRIA** quanto à suas obrigações elencadas no item acima, a **LOCATÁRIA** deverá se responsabilizar pela referida sanção, penalidade ou multa,

obrigando-se a manter a **LOCADORA** indene, inclusive no caso de sinistro no Empreendimento em período em que a **LOCATÁRIA** não tiver suas licenças plenamente válidas.

3.3.2. Se solicitada, a **LOCATÁRIA** se obriga a apresentar à **LOCADORA** cópia das licenças sob sua responsabilidade, em até 5 (cinco) dias úteis a contar de solicitação nesse sentido.

IV - DA CONSTRUÇÃO E DAS INSTALAÇÕES TÉCNICAS

4.1 Caberá à **LOCADORA** realizar a Obra do Empreendimento utilizando recursos próprios e/ou oriundos da Captação de Recursos, conforme definido nos Considerandos acima.

4.2 Caberá à **LOCADORA** o cumprimento das normas vigentes, adequação aos projetos, recolhimentos de tributos e verbas previdenciárias, e responsabilidade civil e trabalhista, inclusive perante terceiros contratados pela **LOCADORA**.

4.3 A data final para Conclusão da Obra (a "Data Final da Obra") é 31 de agosto de 2019, ressalvado o quanto disposto nos itens 4.3.3., 4.3.4 e 4.3.5 e 4.4, ocasião em que a **LOCADORA** deverá entregar a obra rigorosamente de acordo com os projetos anexos (ressalvadas as Pendências Irrelevantes), sendo que a **LOCATÁRIA** deverá, concomitantemente executar o escopo de obra sob sua responsabilidade e custeio (as "Instalações Técnicas"), conforme divisão de responsabilidades descritas nos projetos.

4.3.1 Cada parte se responsabilizará pelo zelo de suas propriedades e materiais, sendo certo, ainda, que todos os equipamentos deixados e instalações realizadas pela **LOCATÁRIA** ao longo do período de execução de obra, também serão de exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA**, por sua conta e risco, sem nenhum ônus para a **LOCADORA**, salvo se eventual dano ocorrer por ato da **LOCADORA** ou suas subcontratadas.

4.3.2. A Data Final da Obra referida no item 4.3 acima leva em consideração a conclusão física da Obra nos termos do Projeto Executivo e demais anexos ao presente Contrato, momento no qual as Partes assinarão o Termo de Aceitação de Obra, de acordo com o previsto no item 4.5 abaixo.

4.3.3. Ressalvada expressa previsão em contrário, a Data Final da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, conforme previsto no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, e aqueles previstos na cláusula 4.3.4 e 4.3.5, bem como por necessidade de alteração técnica ou estrutural na execução da Obra, não prevista no Projeto Executivo, inclusive quando elas dependerem de aprovação de órgãos públicos ou privados, aplicando-se sempre os princípios da razoabilidade e boa-fé, quando então um novo prazo para conclusão da

obra deverá ser acordado entre as partes. Ainda, a Data Final da Obra poderá ser prorrogada em razão de atraso na conclusão da Obra em razão da realização das Instalações Técnicas pela **LOCATÁRIA**, conforme previsto no item 4.4 abaixo.

4.3.4. Somente na hipótese de situações comprovadas que caracterizem caso fortuito ou força maior poderá ser prorrogada a Data Final da Obra, por período idêntico ao da paralisação.

4.3.5. Ficam definidos de forma exemplificativa, desde já, como casos fortuitos e de força maior, os seguintes eventos:

- (i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil desde que estas paralisações impactem na Data Final da Obra;
- (ii) falta e/ou ausência de mão-de-obra (pessoal) e/ou insumos no setor da construção civil, tendo como origem fatos relacionados ao caso fortuito ou força maior;
- (iii) falta de fornecimento de água, energia ou outros serviços públicos que prejudiquem a construção do Empreendimento;
- (iv) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução das obras no prazo convencionado;
- (v) chuvas, que ocasionem paralisação da obra, que será prorrogada por igual período de tempo da suspensão da obra, especificadas em relatórios de obras mensais;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que danifiquem a obra, impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo, desde que não tenham origem em faltas da própria empresa responsável pela construção do Empreendimento;
- (vii) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação das obras ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada;
- (ix) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução das obras no prazo programado, cujos prejuízos serão cobrados conjuntamente do ente causador; e
- (x) paralisação motivada por deliberação de órgãos públicos, municipal, estadual ou federal.

Instalações Técnicas

4.4 Embora a realização das obras, principalmente as civis, caiba à **LOCADORA**, serão de responsabilidade e de custeio da **LOCATÁRIA** a realização de todas as Instalações Técnicas e os demais itens identificados como de responsabilidade da **LOCATÁRIA** no

Projeto Executivo. Todo material, obra, equipamento ou serviço que não constarem no Projeto Executivo, serão considerados como integrantes das Instalações Técnicas.

4.4.1. A **LOCATÁRIA** deverá realizar as Instalações Técnicas concomitantemente com a realização da Obra, sendo certo que a **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério, contratar terceiros que não a construtora contratada pela **LOCADORA**. Em qualquer caso, a responsabilidade pela contratação de empresas para realização das Instalações Técnicas será exclusiva da **LOCATÁRIA**, sem nenhum ônus para a **LOCADORA**.

4.4.2. A **LOCATÁRIA**, sob sua responsabilidade e risco, deverá apresentar, à **LOCADORA**, em até 30 (trinta) dias contados a partir da conclusão de cada qual das obras de Instalações Técnicas, todas as Anotações de Responsabilidade Técnica – ART – relativas à sua execução.

4.4.3. Fica desde já convencionado que a **LOCATÁRIA** não poderá, ao término da vigência do Contrato, retirar as Instalações Técnicas realizadas por ela, **LOCATÁRIA**.

4.4.4. A realização das Instalações Técnicas pela **LOCATÁRIA** e/ou por terceiros por ela contratados não poderá, sob nenhuma hipótese, atrasar a Data Final da Obra, sendo que, caso atrase, a **LOCATÁRIA** responderá integralmente por todos os prejuízos que a **LOCADORA** vier a ter em decorrência do referido atraso, inclusive perante os subcontratados pela **LOCADORA**, não podendo a **LOCATÁRIA**, mesmo na hipótese de atraso na Data Final da Obra, deixar de efetuar o pagamento do aluguel nas datas e valores acordados no item 6.1 abaixo.

Vistorias e Entrega da Obra

4.5 A **LOCATÁRIA** deverá realizar vistorias parciais mensais à Obra do Empreendimento até o 5º (quinto) dia útil de cada mês (“Vistorias Parciais”). De qualquer forma, as Vistorias Parciais realizadas pela **LOCATÁRIA** não limitam a responsabilidade exclusiva da **LOCADORA** quanto a solidez e segurança da Obra. Após cada uma das Vistorias Parciais, a **LOCATÁRIA** poderá enviar notificação à **LOCADORA**, mencionando eventual necessidade de adequação da Obra, caso sua execução não esteja de acordo com o Projeto Executivo e demais anexos ao presente Contrato, ficando a **LOCADORA** obrigada a atender o quanto solicitado na notificação. O prazo para realização de adequação da Obra também deverá ser definido pela **LOCATÁRIA** e deverá constar na notificação aqui mencionada, com o objetivo de se evitar atrasos no cronograma da Obra. Não cumprindo a **LOCADORA** as obrigações aqui estabelecidas, poderá a Via Brasil proceder aos reparos ou contratar terceiros para fazê-los, sendo que todas as despesas oriundas de tais serviços serão ressarcidas pela **LOCADORA** em favor da **LOCATÁRIA**, mediante depósito em conta corrente a ser indicada por esta, em até 3 (três) dias úteis contados da notificação enviada pela **LOCATÁRIA** neste sentido.

4.6. Até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, a LOCADORA deverá elaborar e enviar à LOCATÁRIA um relatório de medição, de forma a demonstrar a execução de cada etapa da Obra (“Relatório de Medição”), conforme Cronograma físico (Anexo VIII), devendo tal Relatório de Medição (i) ser assinado pelo representante legal da LOCADORA, e (ii) conter as seguintes informações: a) indicação da data da medição; b) relação dos serviços executados e seus respectivos preços; c) quando aplicável, descrição dos percentuais de mão-de-obra e materiais; e d) dedução dos valores relativos a eventuais penalidades aplicáveis nos termos do Contrato de Locação e/ou dos Documentos da Operação.

4.6.1. Uma vez recebido um Relatório de Medição, a LOCATÁRIA deverá, no prazo de até 7 (sete) dias contados de seu recebimento, realizar a análise das informações nele contidas, de forma a aprovar ou recusar o Relatório de Medição preparado pela LOCADORA. Neste prazo, a LOCATÁRIA poderá solicitar informações adicionais ou comprovações relacionadas ao Relatório de Medição.

4.6.2. Caso a LOCATÁRIA não aprove o Relatório de Medição, deverá apontar as retificações ou refazimentos necessários para aceite da medição, por meio do procedimento de notificação descrito no item 4.5 acima.

4.7. No prazo de 15 (quinze) dias anteriores à Data Final da Obra, a LOCADORA e a LOCATÁRIA elaborarão vistoria, mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão das obras de construção, do qual resultará um termo de vistoria prévia (“Termo de Vistoria Prévia”). Neste Termo de Vistoria Prévia, a LOCADORA e LOCATÁRIA deverão indicar quais os trabalhos necessários e seus responsáveis para a conclusão das obras, que será de exclusiva responsabilidade da LOCADORA.

4.7.1. O Termo de Vistoria Prévia deverá conter ainda um laudo de vistoria técnica dos serviços acabados para checar a adequação aos projetos arquitetônicos e qualidade das instalações.

4.7.2. Na data prevista para a entrega da Obra, as Partes farão vistoria final no Empreendimento para verificação da adequação da Obra ao Projeto Executivo e demais anexos ao presente Contrato. Se apenas houver Pendências Irrelevantes, conforme definido no item 4.7.4 abaixo, as Partes deverão assinar o documento por meio do qual a LOCATÁRIA declarará a aceitação das obras (“Termo de Aceitação da Obra”). Sem prejuízo da aceitação das obras e do início do período da locação, a LOCATÁRIA poderá fazer ressalvas relativas às Pendências Irrelevantes no Termo de Aceitação da Obra, sendo que tais Pendências Irrelevantes deverão ser sanadas pela LOCADORA, observado o prazo do item 4.7.2.1 abaixo.

4.7.2.1. As Partes deverão fazer constar no Termo de Aceitação de Obras os itens tratados como Pendências Irrelevantes, devendo a LOCADORA saná-las dentro do

prazo de até 60 (sessenta) dias da assinatura do mencionado Termo de Aceitação de Obras.

4.7.2.2. Desde que a Obra esteja adequada ao Projeto Executivo e demais anexos ao presente Contrato (em relação às obras de responsabilidade da **LOCADORA** e excluídas as Pendências Irrelevantes), a **LOCATÁRIA** não poderá recusar-se a assinar o Termo de Aceitação da Obra. Caso a **LOCATÁRIA** recuse-se a assinar o Termo de Aceitação da Obra, incorrerá em multa diária no valor a 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel, sem impacto na Data de Início da Locação, ou seja, o prazo locatício não será prejudicado pela recusa na assinatura do Termo de Aceitação da Obra, nos termos previstos neste item.

4.7.3. A Parte responsável por atraso na conclusão da Obra do Empreendimento, desde que não tenha sido motivado por caso fortuito ou força maior, pagará a outra Parte multa diária no valor correspondente a R\$ 135.000,00 (cento e trinta e cinco mil reais), até a assinatura do Termo de Aceitação da Obra, limitada a somatória das multas diárias do contrato a 10% (dez por cento) do Custo Alvo de Construção, que deverá ser apurado no último dia de cada mês e no 5º (quinto) dia do mês subsequente,

4.7.4. Fica desde já definido pelas Partes que itens e/ou pendências irrelevantes ou de menor importância são aqueles cuja regularização não impeça a obtenção do Habite-se, AVCB (sem prejuízo de Instalações Técnicas que afetem o Habite-se e/ou AVCB) ou, alternativamente não afetem a operação da **LOCATÁRIA**, e cujos custos para saná-los não superem o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) bem como obras externas ou de acabamentos finais ("Pendências Irrelevantes").

4.7.5. Após o recebimento do Empreendimento pela **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA** continuará responsável, nos termos e prazos da lei civil, por eventuais vícios ocultos no Empreendimento, devendo adotar as medidas necessárias para efetivação ou início dos reparos, dentro do prazo de 5 (cinco) dias, contados da comunicação feita pela **LOCATÁRIA**, desde que o vício não seja decorrente das Instalações Técnicas realizadas no Empreendimento pela **LOCATÁRIA**, nem decorrente de uso indevido do Empreendimento.

4.8 A **LOCADORA** deverá entregar para a **LOCATÁRIA**, na conclusão da Obra, ou seja, até 31 de agosto de 2019: (i) o Manual de Uso e Manutenção do Empreendimento e (ii) cópia dos projetos *as built*.

Modificações das Obras

4.9 Observado o quanto disposto no item 3.1.2 acima, quaisquer modificações solicitadas pela **LOCATÁRIA** no curso da Obra necessitarão de autorização expressa da **LOCADORA**, e não poderão demandar tempo adicional para conclusão e entrega da Obra

superior a 30 (trinta) dias, sendo que, caso aprovadas, serão efetuadas pela **LOCADORA** observando-se os seguintes critérios:

- (i) se as modificações não implicarem em aumento no custo da Obra, ou tempo adicional para conclusão e entrega da Obra, não haverá quaisquer alterações no aluguel;
- (ii) caso contrário, a **LOCATÁRIA** arcará diretamente com os custos das modificações solicitadas e, se as modificações implicarem em prorrogação da entrega da Obra, estas não poderão impactar a Data de Início da Locação.

4.9.1. Em nenhuma hipótese poderão ser promovidas alterações no Projeto Executivo e demais anexos ao presente Contrato que acarretem redução do valor da remuneração mensal e total a ser paga à **LOCADORA**, a redução do prazo de pagamento dos aluguéis e a diminuição do valor do Empreendimento.

4.10 Aplicar-se-á o disposto no item 4.9 na hipótese das modificações no Projeto Executivo e demais anexos ao presente Contrato serem solicitadas por órgãos e/ou autoridades públicas, autarquias e/ou concessionárias de serviços públicos, incluindo sem limitação, eventuais adaptações a redes de esgoto, energia e água.

Cláusula geral e trabalhista:

4.11 Este Contrato não gera entre as Partes, ou entre uma Parte e os funcionários, propostos ou terceiros ligados à outra Parte, nenhum tipo de sociedade, associação, vínculo trabalhista, societário, previdenciário ou de *joint venture* ou de representação comercial, nem outorga poderes ou procuração a uma Parte para que assuma, contraia, modifique ou extinga direitos ou obrigações em nome da outra Parte.

4.12 Fica expressamente estipulado que não se estabelece por força deste Contrato, qualquer vínculo empregatício de responsabilidade solidária ou subsidiária entre a **LOCATÁRIA** e a **LOCADORA** ou mesmo com relação ao pessoal que esta vier a contratar direta ou indiretamente para a execução deste Contrato, correndo por conta exclusiva da **LOCADORA** toda a administração da Obra, incluindo segurança, vigilância, prevenção contra acidentes de trabalho e encargos trabalhistas, responsabilizando-se por qualquer acidente ou sinistro que venha a ocorrer com seus contratados e a contrário senso o mesmo se aplica no que se refere aos contratados direta ou indiretamente pela **LOCATÁRIA** em relação à **LOCADORA** e/ou a construtora.

4.12.1 A **LOCADORA** deverá (i) utilizar equipamentos e ferramentas adequados e processos seguros para a realização dos serviços objeto deste Contrato; (ii) empregar na Obra apenas profissionais devidamente habilitados e, em caso de estrangeiro, que tenham visto de permanência e trabalho no Brasil; (iii) cumprir com toda a legislação aplicável no que diz respeito à segurança e saúde dos seus empregados na Obra.

4.13 Fica desde já estabelecido, para todos os efeitos legais, que a **LOCADORA** será considerada como única e exclusiva empregadora, responsável por quaisquer reivindicações judiciais ou extrajudiciais de seus empregados, sem nenhum ônus e/ou responsabilidade para a **LOCATÁRIA**, exceto as que estejam relacionadas com as Instalações Técnicas, cuja responsabilidade de contratação é da **LOCATÁRIA**.

4.14 Caso os empregados da **LOCADORA** ingressem com ação judicial, configurando a **LOCATÁRIA** como ré ou responsável solidária, a **LOCADORA** deverá requerer a exclusão da **LOCATÁRIA** de IMEDIATO do feito, sendo certo que havendo ou não o deferimento da exclusão da **LOCATÁRIA** do pólo passivo, a **LOCADORA** será responsável por todos os ônus decorrentes desses eventuais processos, pela prestação das eventuais garantias que sejam exigidas, e pelo pagamento das custas judiciais e honorários advocatícios.

V - VIGÊNCIA/PRAZO DA LOCAÇÃO

5.1 Pelo presente instrumento, as Partes ajustam, em caráter irrevogável e irretratável, as obrigações recíprocas estabelecidas neste Contrato, inclusive a futura entrega do Empreendimento em locação por encomenda, na modalidade *built to suit*, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**.

5.2 O prazo da locação é de 54 (cinquenta e quatro) meses ("Prazo da Locação"), contados de 1º de setembro de 2019 ("Data de Início da Locação"), ressalvado o quanto disposto no presente Contrato em relação a antecipação ou postergação da Data de Início da Locação.

5.3 É vedado à **LOCATÁRIA** a realização de atividades não adequadas à sua atividade fim, na forma de seu estatuto social, devendo ainda observar as restrições de zoneamento e de uso impostas pela municipalidade competente, e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

VI - REMUNERAÇÃO DA LOCADORA

6.1 Como contraprestação e retorno do investimento da **LOCADORA** (i) na elaboração e aprovação dos projetos executivos e provisão das obras de construção do Empreendimento, de acordo com as necessidades e especificações da **LOCATÁRIA** e (ii) na locação do Empreendimento pelo Prazo da Locação, ressalvada a carência prevista no item 6.1.1 abaixo e a isenção prevista no item 6.1.2 abaixo, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA**, mensalmente, o valor de R\$ 561.242,61 (quinhentos e sessenta e um mil, duzentos e quarenta e dois reais e sessenta e um centavos), sendo que, para o pagamento do primeiro aluguel após o período de carência mencionada no item 6.1.1 abaixo, o referido valor deverá ser reajustado pela variação positiva do Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo ("IPCA"), nos moldes da fórmula abaixo, desde 01/03/2019 até o dia 01/01/2020, com pagamento do primeiro aluguel em 31/01/2020.

O valor do primeiro aluguel, a ser pago em 31/01/2020, deverá obedecer a seguinte fórmula de cálculo:

$$\text{Valor do 1º aluguel} = \text{Aluguel definido no item 6.1} * \frac{\text{Nº índice IPCA Dezembro/2019}}{\text{Nº índice IPCA Fevereiro/2019}}$$

6.1.1. A **LOCADORA**, por mera liberalidade, concederá à **LOCATÁRIA**, carência no pagamento dos aluguéis durante o período de locação compreendido entre a Data de Início da Locação e 31 de dezembro de 2019, sendo o primeiro aluguel devido somente em 31 de janeiro de 2020 (competência Janeiro/2020).

6.1.2. Além da carência prevista no item 6.1.1 acima, a **LOCADORA** também concede à **LOCATÁRIA** isenção no pagamento dos dois últimos aluguéis devidos, respectivamente, em 31 de janeiro de 2024 e 29 de fevereiro de 2024.

6.2 A partir do pagamento do primeiro aluguel, o valor do aluguel deverá ser reajustado pela variação positiva do IPCA, anualmente, ou em periodicidade inferior que venha a ser permitida ou não vedada em lei, a partir da Data de Início da Locação. Para efeito do reajuste anual, considerar-se-á a variação dos números índices do IPCA referentes aos meses de Dezembro, da seguinte forma:

Exemplo:

Variação a ser calculada em Janeiro/2021: $\frac{\text{Número índice do IPCA Dezembro/2020}}{\text{Número índice do IPCA Dezembro/2019}}$

6.3 O aluguel mensal, no montante acima, será pago sempre no último dia útil de cada mês mediante depósito bancário em uma única conta corrente a ser indicada oportunamente pela **LOCADORA**, operando-se a quitação mediante confirmação do efetivo crédito na conta do favorecido ou na apresentação de comprovante de depósito como recibo de pagamento do aluguel, quando for solicitado pela **LOCADORA**. Para todos os fins deste Contrato, dia útil será considerado como todo dia útil, exceto sábados, domingos e feriados nacionais.

6.4 Quando da ocorrência de reajustes do aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o aluguel será reajustado repetindo-se a variação do índice do último mês divulgado. Após a divulgação do IPCA que deveria ser aplicado na data de pagamento do aluguel, a **LOCADORA** deverá calcular eventual compensação, positiva ou negativa, no aluguel e notificar a **LOCATÁRIA** para que esta realize o próximo pagamento com a devida compensação.

6.5 Caso o índice previsto na Cláusula 6.2 seja extinto, não esteja disponível ou seja considerado inaplicável, após a aplicação das condições previstas no item 6.4 acima, as Partes deverão utilizar o Índice Geral de Preço – Mercado (IGP-M), ou ainda por qualquer outro

índice, eleito de comum acordo entre Partes, que reflita adequadamente a variação no poder de compra da moeda nacional. O reajuste do aluguel de acordo com o novo índice será automático, sendo dispensado qualquer novo ajuste a respeito entre as Partes.

6.6 Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos deste instrumento, estarão sujeitos a: (a) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata* dia; (b) correção monetária mensal, pelo mesmo índice mencionado no item 6.2 acima, calculada *pro rata* dia; e (c) multa de 2% (dois por cento) sobre o valor total do pagamento em atraso.

6.7 A **LOCATÁRIA** fica responsável por todas as despesas decorrentes da estruturação e manutenção do veículo financeiro criado para Captação de Recursos, conforme Anexo X. Até o dia 15 (quinze) de cada mês a **LOCADORA** informará à **LOCATÁRIA** o valor das despesas a ser incorrido no mês subsequente. A **LOCATÁRIA** deverá disponibilizar o valor das despesas do mês subsequente sempre no último dia útil de cada mês mediante depósito bancário na conta corrente a ser indicada oportunamente pela **LOCADORA**, devendo tal pagamento ser feito juntamente com o aluguel devido no mês corrente, quando aplicável.

VII - DA REVISÃO DO ALUGUEL

7.1 As Partes declaram e reconhecem expressamente que, os aluguéis: (i) representam remuneração da **LOCADORA** pelos investimentos realizados, inclusive, mas não limitados, à realização da Obra, em moldes determinados pela **LOCATÁRIA**; (ii) representam remuneração pela Locação pelo Prazo da Locação; (iii) poderão servir de lastro para a Captação de Recursos, e, por conta disso, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Dada as características do presente Contrato, as Partes acordam que o valor do aluguel não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei 8.245/1991 para os fins de revisão judicial do valor do aluguel, razão pela qual as Partes expressamente renunciam ao direito de se valer de tal dispositivo legal durante o Prazo da Locação contados da Data de Início da Locação, nos termos do § 1º do artigo 54-A da Lei de Locações.

7.2 As Partes declaram, aceitam e reconhecem, para todos os efeitos, que não terão, durante o Prazo da Locação, qualquer direito de pleitear revisão judicial ou arbitral do valor do aluguel.

VIII - DA NÃO COMPENSAÇÃO

8.1 É vedado à **LOCATÁRIA** compensar qualquer crédito que eventualmente tenha com a **LOCADORA**, inclusive aqueles relativos a eventuais multas que a **LOCADORA** lhe deva em função deste Contrato, com os aluguéis devidos.

8.2 As Partes expressamente declaram e reconhecem que esta disposição tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de aluguéis durante o prazo do Contrato e está em

conformidade com a possibilidade de ser realizada a estruturação financeira, por meio da cessão de recebíveis, que são premissas essenciais à viabilidade da operação ora contratada.

IX - DAS DEMAIS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1 Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente instrumento, e de acordo com as condições ora estabelecidas, a **LOCADORA** é obrigada a: (i) adotar todas as medidas necessárias em defesa da posse dos Lotes; (ii) fazer constar em eventuais tratativas com terceiros, que o presente Contrato deve ser preservado, e (iii) responder pela boa execução da Obra e pela solidez e segurança do Empreendimento, nos termos da lei.

9.2 São obrigações da **LOCATÁRIA**, além daquelas já especificadas neste instrumento: (i) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e respectivos encargos de locação, diretamente a quem for devido; (ii) assumir responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do mesmo, incluindo, mas não limitado, aos serviços de limpeza do edifício e em especial dependências sanitárias, manutenção de jardins e serviços de segurança do Empreendimento; (iii) reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações por si ou por seus empregados, terceirizados, fornecedores ou usuários; (iv) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento, sem o consentimento prévio por escrito da **LOCADORA**; (v) entregar imediatamente à **LOCADORA** quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao Empreendimento, mesmo que endereçadas a ela, **LOCATÁRIA**; (vi) pagar todos os encargos de locação, tais como despesas relacionadas a serviços públicos instalados (energia, luz, gás, água, esgoto etc.), prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento, diretamente aos agentes arrecadadores, mantendo os comprovantes de pagamento devidamente arquivados, enviando à **LOCADORA**, sempre que solicitado por esta; (vii) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela **LOCADORA**, não devendo tal inspeção interferir nas operações da **LOCATÁRIA**; (viii) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza e conservação, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, bem como instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros; (ix) manter o Empreendimento livre e isento de qualquer contaminação ou contingência que possa caracterizar um passivo ambiental, remediando-os sempre a que der causa; (x) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato; (xi) responsabilizar-se por quaisquer danos ambientais imputados à **LOCATÁRIA** e/ou **LOCADORA** que eventualmente ocorram em razão da ocupação do Empreendimento pela **LOCATÁRIA**, por culpa exclusiva desta; (xii) obter e manter vigente todas as licenças e alvarás necessários para a regular ocupação do Empreendimento e exercício de suas atividades, por exemplo, alvará de funcionamento, AVCB e demais licenças operacionais aplicáveis; (xiii) anuir no processo de securitização relacionado aos recebíveis oriundos deste Contrato, exclusivamente no tocante à cessão dos créditos e às providências inerentes a tais cessões; (xiv) acompanhar e fiscalizar todas as etapas da construção do Empreendimento e (xv) aprovar todas as medições de obras realizadas pela **LOCADORA**.

X - DAS DECLARAÇÕES DAS PARTES

10.1 As Partes declaram e garantem que:

- a) cada parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente Contrato, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;
- b) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada e, (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;
- c) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;
- d) nenhuma parte depende economicamente da outra;
- e) nenhuma das Partes se encontra em estado de perigo ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar; e
- f) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa, tendo, ademais, as Partes sido informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste Contrato e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade, até porque foram assistidas por advogados na negociação.

XI - DOS SEGUROS

11.1 As Partes declaram que a **LOCATÁRIA** apresentou à **LOCADORA**, as apólices de seguro, com as quais esta última analisou e aprovou, contendo as coberturas enumeradas abaixo:

- (i) cobertura para todos os riscos – obras civis e instalação e montagem (Seguro de Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Empreendimento, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada e Responsabilidade Civil do Empregador; e
- (ii) cobertura de Responsabilidade de Obras garantindo as despesas decorrentes de Danos Materiais e/ou Danos Corporais causados a terceiros.

11.1.1 A contratação dos seguros em hipótese alguma reduzirá a responsabilidade ou eximirá a **LOCADORA** de suas obrigações no âmbito deste Contrato, devendo a **LOCADORA** responder por todas as perdas e danos que porventura venha a

causar e que não estejam cobertos por seguro, ou cujo valor ultrapasse a indenização paga pelas seguradoras, excluídos danos indiretos ou lucros cessantes.

11.1.2 Qualquer ação ou omissão da **LOCADORA** ou de seus subcontratados, ou ainda dos terceiros por ela supervisionados, coordenados e administrados, que venha a ocasionar perda ou redução das coberturas de qualquer seguro exigido nos termos deste contrato, implicará em total responsabilidade da **LOCADORA** por todas as quantias que seriam indenizadas pela seguradora em caso de sinistro e de outras necessárias para ressarcimentos dos danos causados, excluídos danos indiretos ou lucros cessantes.

11.2 Após a conclusão das obras, a **LOCATÁRIA** contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea (indicadas entre as 30 maiores no ranking da Superintendência de Seguros Privados – SUSEP), regularmente estabelecida no Brasil e previamente aprovada pela **LOCADORA** que deverá estipular a própria **LOCATÁRIA** como beneficiária da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, derrame e/ou acionamento acidental de *sprinkler* ou rede de hidrantes, danos elétricos, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao Custo Alvo da Construção, a ser corrigido pelo IPCA desde a presente data até a data de sua contratação, *pro rata* dia, bem como os seguros previstos no Contrato de Concessão, para cobertura dos danos decorrentes das atividades exercidas e relacionadas com o Empreendimento.

11.2.1. Sem prejuízo da exclusiva responsabilidade da **LOCATÁRIA** por quaisquer consequências daí decorrentes, caso a **LOCATÁRIA** não apresente a apólice do seguro do item acima no prazo estipulado no item 11.5. abaixo, a **LOCADORA** terá a faculdade de contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à **LOCATÁRIA**, que deverá realizar o reembolso em um prazo de até 15 (quinze) dias do recebimento dos comprovantes, todos os custos incorridos pela **LOCADORA**, sob pena de arcar com os encargos previstos no item 6.6 acima.

11.3 A **LOCATÁRIA** deverá manter em vigor o seguro mencionado no item 11.2, acima, durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, fazendo a renovação com antecedência mínima de 30 (trinta) dias em relação ao vencimento estipulado na apólice ou em eventual endosso, sob pena de infração contratual e sem prejuízo do quanto disposto no item 11.2.1 acima.

11.4 O valor dos itens segurados e os respectivos valores de cobertura deverão ser reavaliados quando da renovação das apólices, no mínimo, de acordo com a variação positiva do IPCA, de forma a promover as renovações das apólices em patamares de cobertura compatíveis à reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro de acordo com o valor para reposição/reconstrução dos bens. Caso as referidas apólices possuam vigência superior a um ano, os valores poderão ser revistos sempre que necessário a fim de garantir

os valores de indenização compatíveis com a reposição integral dos bens segurados, devendo o ajuste do valor das coberturas ser efetivado por meio de endossos às apólices vigentes.

11.5 Mediante solicitação, a **LOCATÁRIA** deverá enviar à **LOCADORA** a respectiva apólice em até 30 (trinta) dias da Data de Início da Locação a qual deverá permanecer em pleno efeito e vigor durante o prazo de vigência deste Contrato, devendo ainda remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, indicando a cobertura integral do Empreendimento, quando for solicitado pela **LOCADORA**.

11.6 Nas hipóteses de sinistro parcial ou total, a **LOCATÁRIA**, pelo período necessário para reconstrução do Empreendimento, continuará a efetuar o pagamento do aluguel. A **LOCATÁRIA** ficará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro de acordo com os padrões construtivos e características técnicas previstos neste Contrato.

11.7. A **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério, continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro parcial.

11.8. Na hipótese de ocorrência de sinistro total e/ou parcial é obrigação da **LOCATÁRIA** obter indenização do seguro.

11.8.1 A **LOCATÁRIA** deverá pagar à **LOCADORA** os valores necessários à reposição do bem ao seu estado original, bem como os aluguéis devidos em tal período caso:

- i) a seguradora não venha a pagar a indenização sob fundamento de que a ocupação do Empreendimento estava irregular por parte da **LOCATÁRIA**, por não observar as condições da respectiva apólice ou das normas de prevenção a incêndio, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis,
- ii) a **LOCATÁRIA** não tenha contratado regularmente o seguro;
- iii) o seguro não tenha sido contratado ou tenha sido contratado com cobertura inferior ao montante necessário para recomposição do Empreendimento ao seu estado original; ou
- iv) o sinistro derivar de ato culposo da **LOCATÁRIA**.

XII - CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

12.1 Se a **LOCATÁRIA** tiver interesse em efetuar benfeitorias no Empreendimento, que envolvam modificações na sua estrutura, afetem as instalações contra incêndio e elétricas, e/ou aumentem e/ou reduzam a área construída aprovada, deverá a **LOCATÁRIA** submeter solicitação à aprovação por escrito à **LOCADORA** e obter sua anuência antes de iniciar as obras.

12.1.1 Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento, observado o disposto no item anterior, deverão:

- (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento;
- (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes no Empreendimento;
- (iii) ser recolhida a devida ART e seguros aplicáveis, se necessário;
- (iv) ser previamente aprovada pela **LOCADORA**;
- (v) ser devidamente aprovada pelas autoridades competentes, quando necessário; e
- (vi) complementar o valor do seguro patrimonial, no caso de realização de benfeitorias não previstas neste Contrato.

12.2 Observado o item 4.3, todas as acessões e/ou benfeitorias, sejam necessárias ou úteis, efetuadas no Empreendimento, a este automaticamente se incorporarão. Ademais a **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção por benfeitorias que porventura vier a realizar, quer sejam voluptuárias, úteis ou necessárias, não estando obrigada a repor o Empreendimento no estado anterior.

XIII - CESSÃO/ SUBLOCAÇÃO/COMODATO

13.1. É vedado à **LOCATÁRIA** sublocar ou emprestar o Empreendimento, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, sem o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA**, por escrito, ressalvadas as cessões de uso do Empreendimento para o desenvolvimento de atividades inerentes ao Contrato de Concessão, as quais ficam desde já aprovadas pela **LOCADORA**.

XIV - VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

14.1 Na hipótese de o Empreendimento ser transferido ou o seu domínio ser conferido a terceiros, ou ainda, se este for de qualquer forma alienado durante a vigência deste Contrato, a contratação acerca da locação do Empreendimento subsistirá nos termos do presente instrumento, comprometendo-se a **LOCATÁRIA** a fazer com que faça parte, de qualquer instrumento a ser firmado com o(s) adquirente(s) do Empreendimento, a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada.

14.2 Em qualquer instrumento de alienação do Empreendimento, a **LOCADORA** se obriga a fazer constar a obrigação do adquirente de respeitar, integralmente, o presente Contrato.

14.3 O presente instrumento poderá ser levado a registro, observado o quanto disposto na Cláusula XXV. Caso o Oficial do Registro de Imóveis faça exigências para registrar o presente instrumento, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** se comprometem, desde já, a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem

como a tomar todas e quaisquer medidas a seu alcance que se tornarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente instrumento.

14.4 Aplicam-se ao presente contrato de locação, para todos os efeitos legais e jurídicos, o disposto no art. 8º da Lei 8.245/1991 notadamente no que concerne ao direito da **LOCATÁRIA** de permanecer no imóvel em caso de alienação do bem no curso do prazo locatício, mediante averbação do contrato na respectiva matrícula imobiliária, que poderá ser realizada pela **LOCATÁRIA** às suas expensas.

XV - DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

15.1 Quando do término ou rescisão do presente Contrato, a **LOCATÁRIA** permanecerá ocupando o Empreendimento, em razão da posse outorgada no Contrato de Concessão.

XVI - RESCISÃO ANTECIPADA

16.1 Como condição essencial do presente contrato, caso a **LOCATÁRIA** rescinda este Contrato a qualquer momento, a partir desta data e antes do término do Prazo de Locação, ou a locação seja rescindida pela **LOCADORA** em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da **LOCATÁRIA**, esta deverá pagar à **LOCADORA**, a título de perdas e danos pré-fixados e limitados, o valor correspondente à soma das parcelas dos meses remanescentes para o término do prazo contratado previsto na Cláusula Quinta, trazidas a valor presente descontadas pela taxa de 10% (dez por cento) ao ano, calculadas pro-rata-temporis desde a data de pagamento de cada parcela a vencer, até a data de sua rescisão. Para efeito das parcelas vincendas, deverá ser considerado o valor atualizado pró-rata temporis, desde a data de assinatura do presente contrato até a data da rescisão se esta ocorrer antes de 31/12/2019, ou desde a data da última atualização até a data de sua rescisão se esta ocorrer após 31/12/2019. (“Indenização”). Para todos os efeitos, esta Indenização deverá respeitar o limite previsto no artigo 54-A, § 2º, da Lei 8.245/1991.

16.2 O pagamento do valor da Indenização deverá ser realizado em até 10 (dez) dias contados da data da rescisão do presente Contrato.

16.3 Essa Indenização visa, em consonância com o parágrafo único do art. 473 do Código Civil Brasileiro e artigo 54-A, § 2º, da Lei 8.245/1991, ressarcir todos os investimentos feitos pela **LOCADORA** nas obras de construção/reforma do Empreendimento para sua entrega à **LOCATÁRIA**, executado exclusivamente para atender os objetivos e necessidades desta última.

16.4 A **LOCATÁRIA** reconhece que a fixação da presente Indenização e seu adimplemento, no caso de rescisão antecipada, constituem condição fundamental da contratação, para fazer frente aos investimentos e operações realizados pela **LOCADORA** com base na avença ora firmada, reconhecendo, a **LOCATÁRIA**, como líquido, certo e

exigível o direito da **LOCADORA** de receber a Indenização, nos casos previstos neste Contrato, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

16.5 Constituem, ainda, hipóteses de rescisão antecipada deste Contrato, a exclusivo critério da **LOCADORA**, sendo também devida a Indenização à **LOCADORA** (em conjunto "Hipóteses de Vencimento Antecipado"):

- (i) o atraso no pagamento de 2 (dois) aluguéis sucessivos, ou 5 (cinco) aluguéis alternados;
- (ii) protesto legítimo de títulos extrajudicial contra a **LOCATÁRIA**, em valor individual ou agregado superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado neste Contrato, salvo se no prazo de 15 (quinze) dias corridos contados do referido protesto (a) seja validamente comprovado pela **LOCATÁRIA** que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (b) for(em) cancelado(s); (c) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (d) for sustado tal protesto;
- (iii) pedido por parte da **LOCATÁRIA**, ou de qualquer um dos **FIADORES**, de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a **LOCATÁRIA** ou de qualquer um dos **FIADORES**, ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a **LOCATÁRIA**, ou de qualquer um dos **FIADORES**, formular pedido de autofalência;
- (iv) liquidação, dissolução, extinção, requerimento não elidido no prazo legal, ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**, ou de qualquer um dos **FIADORES**;
- (v) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação, seja ela pecuniária ou não, assumida pela **LOCATÁRIA** neste Contrato, desde que não coberta pelos seguros por ela contratados;
- (vi) se não forem mantidos em dia os pagamentos dos tributos, impostos, taxas lançados ou incidentes sobre o Empreendimento, em valor acumulado igual ou superior a R\$ 100.000,00 (Cem Mil Reais);
- (vii) se a **LOCATÁRIA** não mantiver o Empreendimento em boas condições de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expreso consentimento da **LOCADORA**, obras de demolição;
- (viii) a rescisão do Contrato de Concessão pelo poder concedente; e

- (ix) se ocorrer cessão ou transferência, pela **LOCATÁRIA**, sem o consentimento da **LOCADORA**, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato.

16.5.1. Nas hipóteses (v), (vi) e (vii) previstas acima, a **LOCADORA** deverá por primeiro notificar a **LOCATÁRIA** a respeito do inadimplemento, concedendo-lhe prazo de pelo menos 30 (trinta) dias para saná-lo e/ou justificar sua ocorrência. Não o fazendo a **LOCATÁRIA**, poderá então a **LOCADORA** promover a rescisão do contrato.

16.6 Este contrato poderá ser rescindido, pela **LOCATÁRIA**, a qualquer momento e unilateralmente, independentemente de aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, e sem que da **LOCATÁRIA** seja exigido o pagamento da Indenização, caso a **LOCADORA**:

a) interrompa a Obra, por prazo superior a 15 (quinze) dias, contínuos ou não, sem motivo justificado, exceto se decorrente de caso fortuito ou força maior, conforme definidos neste instrumento; ou

b) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação assumida pela **LOCADORA** neste Contrato, que venha inviabilizar a operação da **LOCATÁRIA** no Empreendimento, desde que não sanada após 15 (quinze) dias contados de notificação enviada pela **LOCATÁRIA** nesse sentido, observada a necessidade de prazos técnicos maiores para o saneamento.

16.6.1. Este contrato também poderá ser rescindido, pela **LOCATÁRIA**, caso, no momento da assinatura do Termo de Vistoria de Obra, fique constatado que a **LOCADORA** deixou de executar, durante o andamento da Obra, os serviços ora contratados conforme os Projetos, especificações e recomendações técnicas, ou ainda de acordo com as disposições legais aplicáveis, ou com os padrões de qualidade, resistência e segurança estabelecidos nas normas recomendadas ou aprovadas pela ABNT ou, na sua falta, pelas normas usuais indicadas pela boa técnica, ressalvados os prazos de cura e os procedimentos específicos previstos neste Contrato.

XVII - DAS PENALIDADES

17.1 A Parte infratora terá: (a) o prazo de cura de 5 (cinco) dias a contar do recebimento de notificação da outra Parte para tomar providências visando sanar a infração de qualquer obrigação não pecuniária, se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, e (b) o prazo de 2 (dois) dias do vencimento para sanar a infração de qualquer obrigação pecuniária, se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, sob pena de incorrer em multa equivalente a 20% (vinte por cento) do valor de um aluguel/mês em vigor à época da infração, a ser aplicada na forma do Capítulo XVIII abaixo. A penalidade prevista neste item 17.1 não será aplicável em caso de atraso no pagamento do aluguel pela **LOCATÁRIA** pois tal obrigação já possui penalidade específica prevista no item 6.6 acima.

XVIII- COMUNICAÇÕES DE INADIMPLEMENTO

18.1 Independentemente das disposições acima, será vedado à parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o presente instrumento, a menos que (i) a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a parte inadimplente não tenha sanado o inadimplemento no prazo de 30 (trinta) dias, ou dependendo da natureza do inadimplemento não tenha iniciado o procedimento para sanar a causa do inadimplemento no prazo de 10 (dez) dias após ter recebido tal aviso, salvo em caso de atraso por motivos alheios à vontade do inadimplente, o que deverá ser devidamente justificado, documentado e comprovado.

XIX - AVISOS

19.1 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, carta protocolada, fac-símile ou *e-mail*, aos seguintes endereços:

Se para a **LOCADORA:**

CONSENG ENGENHARIA LTDA.

Avenida Higienópolis, 210, Sala 201, Centro, Londrina, PR

CEP 86.020-921

Telefone: (43) 3028-3737

At.: Eduardo Brandalize

E-mails: eduardo@consengengenharia.com.br

Se para a **LOCATÁRIA:**

VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A.

Avenida Historiador Rubens de Mendonça, nº 1756, sala 505, Cuiabá, MT

CEP: 78.048-340

Telefone: (65) 3046-4900

At.: Cesar Menezes

E-mails: cesar.menezes@viabrasilmt.com.br

com cópia para: daniella.pegiaia@viabrasilmt.com.br

Se para as **FIADORAS:**

CONASA INFRAESTRUTURA S.A.

Av. Higienópolis, 1601, 7º andar, Londrina, Paraná

CEP: 86.015-010

Telefone: (43) 3025-3636

At.: Manoel Motta Netto

E-mails: netto@conasa.com

CLD - CONSTRUTORA, LAÇOS DETETORES E ELETRÔNICA LTDA

Avenida Imperatriz Leopoldina, 240, Jardim Nova Petrópolis, São Bernardo Campo, SP

CEP: 09770-271

Telefone: (11) 2723-3500

At.: Labib Faour Auad

E-mails: labib@cldconsladel.com.br

ZETTA INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Rua Tabapuã, 82 - 3º andar, Sala 302, Itaim Bibi, São Paulo, SP

CEP: 04533-000

Telefone: (11) 3742-4050 – Ramal 133

At.: Alexandre Sampaio

E-mails: alexandre.sampaio@zettainfra.com.br

19.2 A correspondência entregue na forma acima prevista presumirá a efetiva comunicação, sendo dever das Partes a comunicação de eventual mudança dos dados de contato.

XX - DESAPROPRIAÇÃO

20.1 No caso de desapropriação total do Empreendimento, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, cabendo exclusivamente à **LOCATÁRIA** toda e qualquer indenização que venha a ser paga pelo poder expropriante, respeitado o direito da **LOCATÁRIA** de reclamar, diretamente do poder expropriante, sua indenização, devendo a **LOCATÁRIA** pagar a Indenização à **LOCADORA**.

20.2 Em caso de desapropriação parcial, quando, comprovadamente, houver prejuízo no uso do Empreendimento que impeça totalmente a operação da **LOCATÁRIA** no Empreendimento para os fins dispostos neste Contrato, facultar-se-á à **LOCATÁRIA** o direito de resolução do presente Contrato, com pagamento da Indenização.

XXI - DAS GARANTIAS LOCATÍCIAS

21.1. Pelo prazo da locação, e sua eventual prorrogação, as **FIADORAS**, nos termos aqui estipulados, constituem-se, nos termos e para os efeitos da Lei 10.406/02 (“Código Civil”), de forma irrevogável e irretratável, perante a **LOCADORA** ou seu Cessionário, fiadoras e principais pagadoras, conforme quadro constante do item 21.1.3 abaixo, de todas e quaisquer obrigações presentes e futuras, principais e acessórias, assumidas ou que venham a ser assumidas pela **LOCATÁRIA** no presente Contrato e suas posteriores alterações, inclusive, mas não se limitando as obrigações referentes ao pagamento dos aluguéis mensais, atualização monetária, multas, indenizações e encargos moratórios, e, se for o caso, custas, despesas judiciais e honorários advocatícios (“Obrigações Afiançadas”), assumidas pela **LOCATÁRIA**, garantindo o pronto e integral cumprimento de todas as Obrigações Afiançadas.

21.1.1. As **FIADORAS** declaram ter se informado sobre os riscos decorrentes da prestação da presente garantia fidejussória, e declaram, ainda, ter aceitado tais riscos com o intuito, dentre outros, de assegurar à **LOCADORA** o fiel cumprimento das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** no presente Contrato.

21.1.2. As obrigações das **FIADORAS** decorrentes desta fiança não serão afetadas por qualquer direito das **FIADORAS** contra a **LOCATÁRIA** ou contra a **LOCADORA**.

21.1.3. As **FIADORAS** responderão, conforme quadro abaixo, até o montante necessário para o pagamento de todas as Obrigações Afiançadas e poderão ser demandadas até o cumprimento total e integral das Obrigações Afiançadas:

Fiadora	% garantido por cada Fiadora às Obrigações Afiançadas
CONASA	51,282%
CLD	33,334%
ZETTA	15,384%
Total	100,000%

21.1.4. As **FIADORAS** renunciam expressamente aos direitos e prerrogativas que lhes conferem os artigos 827, 835, 837 e 838 do Código Civil e 794 do Código de Processo Civil, reiterando assim o caráter autônomo e abstrato desta Fiança.

21.1.5. É defeso às **FIADORAS** a exoneração da Fiança ora prestada, inclusive nos casos expressamente previstos no artigo 839 do Código Civil.

21.2. Na hipótese de alteração da composição societária da **LOCATÁRIA**, esta deverá buscar aprovação prévia, expressa e por escrito da **LOCADORA**, podendo esta, a seu exclusivo critério, solicitar a complementação da garantia, sob pena de vencimento antecipado deste Contrato, com o pagamento da Indenização pela **LOCATÁRIA**.

XXII - ESTRUTURAÇÃO FINANCEIRA

22.1 A **LOCADORA** poderá buscar recursos no mercado financeiro, ou no mercado de capitais, para a construção/reforma do Empreendimento, inclusive por meio de operações estruturadas, podendo, para tanto, com a oportuna comunicação à **LOCATÁRIA**:

- (i) ceder os créditos locatícios (aluguéis) a terceiros, inclusive por meio de operações de securitização de recebíveis, que poderá contar com emissão de cédulas de crédito imobiliário, certificados de recebíveis imobiliários, constituição de fundos de direitos creditórios, ou outras modalidades; e

- (ii) ceder o presente Contrato, total ou parcialmente, a terceiros, incluindo sociedades de propósito específico, fundos de investimento, companhias securitizadoras e sociedades coligadas, controladas e/ou controladoras da **LOCADORA**, pessoas físicas e jurídicas classificados como Investidores Qualificados e Profissionais.

22.2 A **LOCADORA** poderá praticar os atos acima independentemente da anuência da **LOCATÁRIA**, sendo que sempre que proceder à cessão ou oneração dos recebíveis deverá informar à **LOCATÁRIA** a este respeito. A **LOCATÁRIA** se compromete, caso necessário, a comparecer em eventual aditamento ou instrumento complementar, desde que não altere as condições previstas neste Contrato.

22.2.1. Em caso dos créditos decorrentes da locação serem cedidos pela **LOCADORA** à companhia securitizadora, esta deverá notificar a **LOCATÁRIA**, dando ciência da cessão dos recebíveis da locação, do novo titular dos créditos e indicando a nova conta onde os aluguéis de titularidade da companhia securitizadora deverão ser depositados.

22.2.2. Em qualquer situação de cessão de créditos ou vinculação destes à operação de financiamento, a **LOCATÁRIA** sempre pagará em uma só conta, sempre a ser indicada pela **LOCADORA** com pelo menos 10 (dez) dias corridos de antecedência do respectivo vencimento.

22.3 Em qualquer operação realizada pela **LOCADORA**, serão sempre assegurados os direitos da **LOCATÁRIA**, previstos neste Contrato, devendo ser respeitada a locação pelo correspondente prazo contratual, sob pena de responder a **LOCADORA** por perdas e danos.

22.4 A **LOCATÁRIA** e as **FIADORAS** se comprometem a fornecer informações cadastrais, balanços e outras informações de natureza contábil financeira, que sejam necessárias para análise de *rating*, na estruturação financeira da operação, observada a regulamentação aplicável.

XXIII - DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1 A **LOCATÁRIA** arcará (i) com o registro do presente instrumento nos Cartórios de Registro de Imóveis, caso realize o respectivo registro, e (ii) também 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**.

23.2 No caso de registro deste Contrato em Cartório de Registro de Imóveis, ficará a **LOCATÁRIA** obrigada, ao término ou rescisão do Contrato, a requerer, às suas expensas, a imediata averbação do cancelamento do referido registro. Caso a **LOCATÁRIA** não o

faça, em até 30 (trinta) dias contados da data do término do Contrato, a **LOCADORA** ficará autorizada a proceder o cancelamento do registro, devendo a **LOCATÁRIA** reembolsar, em até 15 (quinze) dias do recebimento dos comprovantes, todos os custos incorridos pela **LOCADORA**, sob pena de sobre o débito incidir as penalidades previstas no item 6.6 acima.

23.3 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 as Partes.

XXIV – FORO

24.1 As Partes elegem o Foro da Comarca de Cuiabá, Estado do Mato Grosso, como competente para analisar e julgar toda e qualquer questão oriunda do presente Contrato, que não puder ser solucionada amigavelmente, com exclusão de qualquer outro, por mais, privilegiado que seja.

XXVI – POLÍTICA ANTICORRUPÇÃO

25.1. As Partes se obrigam a manter, durante todo o relacionamento (negociação, conclusão e término) conformidade com todas as leis e normas aplicáveis na execução de suas obrigações relacionadas a este Contrato, incluindo, sem limitação, a Lei nº12.846, de 1º de agosto de 2013 e qualquer outra norma anticorrupção aplicável. As Partes reconhecem que não se estabelece a obrigação, segundo este Contrato, a praticar qualquer ato, ou ação que, segundo o entendimento das Partes, possa ser considerada uma violação de lei, norma, regra, decreto ou diretriz aplicável a cada uma das Partes considerada isoladamente.

25.2. As Partes não permitirão, direta ou indiretamente, pagamentos ou transferências de valores com a finalidade ou efeito de corrupção, suborno público ou comercial ou ainda qualquer conduta que vier a ser visto ou interpretado como infringente aos propósitos da política de combate à corrupção e nem aceitarão ou permitirão nenhum tipo de extorsão, propina ou outro meio ilícito ou inadequado de realização de negócios ou obtenção de qualquer outro benefício.

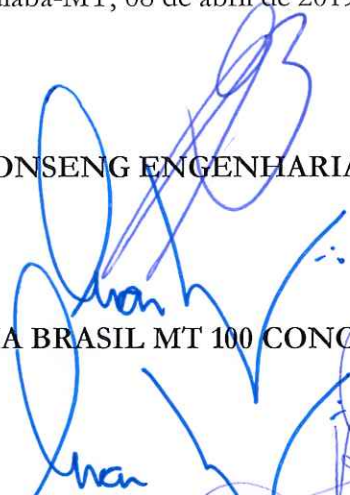
25.3. As Partes obrigam-se por si, seus sócios, diretores, agentes, funcionários e/ou qualquer pessoa que trabalhe em seu nome que não farão com relação aos serviços e às transações contempladas neste Contrato ou a qualquer outro serviço ou transação comercial que envolvam as Partes, nenhum pagamento nem facilitarão ou transferirão algo de valor, direta ou indiretamente, para: (i) qualquer funcionário público, agente público ou qualquer pessoa nomeada ou indicada para cargos comissionados ou função pública incluindo os funcionários de empresas públicas ou de economia mista, autarquias ou organizações internacionais públicas e quaisquer outros tipos de sociedade que se revista ou submeta-se às regras do direito público; (ii) qualquer partido político, agente ou funcionário de partido político ou

candidato a um cargo público; (iii) qualquer outra pessoa ou entidade se tal pagamento ou transferência violar qualquer lei anticorrupção aplicável; ou (iv) qualquer intermediário para o pagamento de algum dos supracitados.

25.4. Para fins específicos de combate à corrupção, as Partes afirmam, garantem e declaram que: (i) todas as informações enviadas por cada uma das Partes, sob as penas da lei e políticas aplicáveis, são completas, verdadeiras e precisas assumindo total responsabilidade pela sua exatidão. Desta forma, as Partes não irão preparar, aprovar ou executar nenhum contrato, registro ou documento que possa ser visto ou interpretado como falso, impreciso ou incompleto ou ainda que possa afrontar aos propósitos da política anticorrupção, leis e normas aplicáveis; (ii) é uma pessoa jurídica de direito privado atendendo regularmente a todos os requisitos de ordem legal, normativo e controle contábil aplicável a sua atividade econômica inclusive tendo somente negócios legítimos e origens financeiras lícitas e declaradas as autoridades fiscalizadoras, bem como está devidamente qualificada à prestação de serviços ou fornecimento de material/produtos/serviços previsto neste Contrato; e (iii) não tem nenhuma relação atual ou em potencial que crie conflito de interesses que limite ou de algum modo atrapalhe a execução dos serviços aqui estipulados ou ainda que possa ser visto ou interpretado como atual ou em potencial conflito de interesses.

E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente Contrato em 6 (seis) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Cuiabá-MT, 08 de abril de 2019.


CONSENG ENGENHARIA LTDA.


VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A.


CONASA INFRAESTRUTURA S.A.


CLD - CONSTRUTORA, LAÇOS DETETORES E ELETRÔNICA LTDA.


ZETTA INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES S.A.

Testemunhas:

1. Audira R.F. Pongeluppe

Nome:

RG: 19595.133-X

2.

Ronaldo

Nome: Ronaldo Ronaldo de Azevedo

RG: 40.25.498-4 SP/SP.

(Continuação da página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial Por Encomenda e Outras Avenças, firmado em 08 de abril de 2019 entre CONSENSO ENGENHARIA LTDA.; VIA BRASIL MT 100 CONCESSIONÁRIA DE RODOVIAS S.A.; CONASA INFRAESTRUTURA S.A.; CLD - CONSTRUTORA, LAÇOS DETETORES E ELETRÔNICA LTDA. e ZETTA INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES S.A.)

