
**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA
DE IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

celebrado entre

EM/DATA LTDA.

na qualidade de Locadora

e

S.A. ESTADO DE MINAS

na qualidade de Locatária

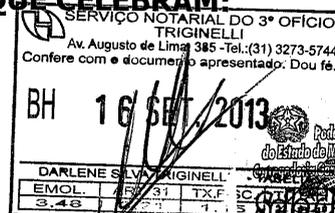
em 02 de setembro de 2013



[Handwritten signature]

340

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS, QUE CELEBRAM:



I - PARTES

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

- 1. EM/DATA LTDA.**, sociedade sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Goitacazes, n.º71, sala 412, centro – CEP 30.190-909, inscrita no CNPJ sob o n.º25.774.811/0001-70, neste ato representada na forma de seu contrato social, por seus administradores, ALVARO AUGUSTO TEIXEIRA DA COSTA, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade profissional n.º4.607/D – 4ª Região – CREA, inscrito no CPF sob o n.º000.309.616-53, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida José do Patrocínio Pontes, n.º1.824, Bairro Mangabeiras – CEP 30.210-090; e, EDISON ZENÓBIO, brasileiro, viúvo, publicitário e jornalista, portador da cédula de identidade RG n.º159.816-SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º001.617.216-72, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Gonçalves Dias, n.º655, apartamento n.º101, Bairro Funcionários – CEP 30.140-091, na qualidade de "Locadora", doravante assim denominada; e,
- 2. S.A. ESTADO DE MINAS**, sociedade anônima, sediada na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, n.º291, Bairro Funcionários, inscrita no CNPJ sob o n.º17.247.933/0001-80, neste ato representada na forma de seu estatuto social, por seus diretores Geral e Executivo, respectivamente, EDISON ZENÓBIO, brasileiro, viúvo, publicitário e jornalista, portador da cédula de identidade RG n.º159.816-SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º001.617.216-72, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Rua Gonçalves Dias, n.º655, apartamento n.º101, Bairro Funcionários – CEP 30.140-091, e GERALDO TEIXEIRA DA COSTA NETO, brasileiro, casado, jornalista, portador da cédula de identidade RG n.ºM1656.002 SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º562.342.526-72, residente e domiciliado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas

Gerais, na Av. José do Patrocínio Pontes, n.º1800, Bairro Mangabeiras – CEP 30.210-090, na qualidade de “Locatária”, doravante assim denominada.

Para fins deste instrumento particular será denominado “Partes” quando Locadora e Locatária atuarem em conjunto; e “Parte” quando atuarem individualmente.



II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1. A Locatária é sociedade anônima que tem por atividade, conforme estabelecido em seu Estatuto Social, a edição de jornais, livros e revistas, próprios ou de terceiros, bem como exerce atividade gráfica em geral, dentre outras atividades e tem inteiro interesse em locação de bem imóvel para manutenção e expansão de seus objetivos estatutários.
2. A Locadora é proprietária dos imóveis descritos e caracterizados nas matrículas n.º 63.972, 63.973, 63.974, 63.975, 63.976, 63.977, 63.978, 63.979, 63.980, 63.981, 63.982, 63.983, 63.984, 63.985, 63.986, 63.987, 63.988, 63.989, 63.990, 63.991, 63.992, 63.993, 63.994, 63.995, 63.996, 63.997, 63.998, 63.999, 64.000, 64.001, 64.002, 64.003, 64.004, 64.005, 64.006, 64.007, 64.008, 64.009, 64.010, 64.011, 64.012, 64.013, todas do 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte – Minas Gerais (“Imóveis”), que compõem o Edifício IBM, situado na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, n.º 291.
3. A Locadora adquiriu a propriedade e posse dos Imóveis, de anterior propriedade da Locatária, por meio de conferência de bens realizada pela Locatária, nos termos da Escritura Pública de Conferência de Bens para Integralização de Quota Social e Outras Avenças (“Escritura de Conferência”) lavrada em 22/04/2010, nas notas do 7º Ofício de Notas de Belo Horizonte, Livro 536N, Fls. 154/155, devidamente registrada nas matrículas dos Imóveis acima referidas.
4. A Locatária declara e reconhece que os Imóveis apresentam dimensões, características e edificações construídas adequadas para que nele continue a operar suas atividades, bem como reconhece que será de sua responsabilidade

a realização de obras voluptuárias e úteis, sem direito de indenização, ainda que não seja possível o levantamento das mesmas.

5. A Locatária declara ainda que não fossem as características peculiares dos Imóveis, assim como sua localização e a possibilidade de uso exclusivo da integralidade dos mesmos, o que significa o uso e ocupação exclusiva de todas as unidades autônomas que integram o Edifício IBM, tendo tais razões fatores determinantes para a escolha dos mesmos pela Locatária para instalação e funcionamento de sua dependência, a Locadora não teria interesse em receber tais Imóveis nos termos da Escritura de Conferência.
6. Não fosse à assunção de obrigação pela Locadora de garantir disponibilizar os Imóveis, em sua integralidade e exclusividade, ao longo da vigência do contrato de locação, a Locatária não teria interesse em locar os Imóveis, nas condições estipuladas neste instrumento.
7. De outro lado, a Locadora também reconhece que a Locatária somente teve interesse em alienar os Imóveis desde que tivesse segurança jurídica de que o período contratado de locação fosse viger na forma e condições ora pactuadas não admitindo qualquer espécie de revisão ou ajuste.
8. Os aluguéis previstos no presente instrumento representam a remuneração da Locadora, em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição dos Imóveis, como também em razão dos investimentos realizados na aquisição dos Imóveis, sendo assim essencial que a Locadora receba a integralidade dos valores devidos a título de locação e que o presente contrato permaneça válido e exequível durante todo o período contratado.
9. Diante do quanto exposto acima, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica, dadas às suas peculiaridades, extrapola os limites de uma locação ordinária, razão pela qual não se aplicam ao presente negócio jurídico as disposições do artigo 4º, segunda parte, 19 e 51 da Lei 8.245/91, sendo certo que com relação ao artigo 4º, a Locatária não poderá devolver o bem imóvel antes do término do prazo da locação. Em relação à primeira parte do artigo



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'hao'.

4º, esta ficará vigente, não podendo a Locadora reaver o Imóvel durante o prazo da locação.

10. As Partes possuem plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações assumidas.
11. Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada parte, de acordo com os seus termos.
12. Cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.
13. A Locadora poderá emitir cotas, títulos ou valores mobiliários no mercado de capitais, ou ceder os créditos relativos aos alugueres decorrentes do presente instrumento, com prévia notificação a Locatária para, entre outros, sociedades de propósito específico, Fundos de Investimento Imobiliário, instituições Financeiras ou Empresas Securitizadoras, Emissoras de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Cessionário").

As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo têm, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "*Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças*" (doravante simplesmente "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

- 1.1. Constitui objeto deste Contrato a locação dos Imóveis, a partir da presente data ("Data de Início da Locação") e em caráter personalíssimo, pelo Prazo de Locação, conforme definido no item 2.1 abaixo (doravante "Locação").
- 1.2. Os Imóveis são entregues em perfeitas condições de uso e higiene, conforme descritas no auto de inspeção ("Auto de Inspeção"), devidamente firmado pelas



partes nesta data e que passa a integrar o presente Contrato como anexo ("Anexo 01").

- 1.3. A Locatária utilizará os Imóveis, nos termos do presente instrumento, exclusivamente para fins não residenciais, quais sejam, de destiná-los à atividade comercial da Locatária, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação aqui mencionada, sendo vedada a Locatária, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado os Imóveis, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

Parágrafo Único: Caberá a Locatária obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessárias ao regular exercício das atividades que realizará nos Imóveis, eximindo a Locadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido.

- 1.4. A Locatária declara desde já:

- (i) estar ciente das normas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver nos Imóveis;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver nos Imóveis em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades;
- (iii) estar ciente das normas federais, estaduais, municipais e eventuais restrições de uso que se refiram, de maneira direta ou indireta, aos Imóveis e à sua destinação; e,
- (iv) que a destinação a ser conferida aos Imóveis está em conformidade com as posturas urbanísticas municipais aplicáveis, bem como com relação às suas normas gerais, regulamento interno e demais instrumentos aplicáveis.

16 SET 2013

SECRETARIA DE REGISTRO E CARTORIO DO ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA DE REGISTRO E CARTORIO DO ESTADO DO PARANÁ

SECRETARIA DE REGISTRO E CARTORIO DO ESTADO DO PARANÁ

DATA	TX.FISC.	TOTAL
16/09/2013	1,15	4,64

AUTENTICAÇÃO
CBS 12476

SECRETARIA DE REGISTRO E CARTORIO DO ESTADO DO PARANÁ

CLÁUSULA SEGUNDA – PRAZO DE LOCAÇÃO

- 2.1. O prazo de Locação do Imóvel é de 120 (cento e vinte) meses contado a partir do dia 20/09/2013. ("Prazo de Locação").

Parágrafo Primeiro: Findo o Prazo de Locação, a Locatária obriga-se a restituir os Imóveis, totalmente livre de pessoas e coisas, em perfeito estado de conservação, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial.

- 2.2. Com um mínimo de 15 dias antes do término do presente Contrato as partes farão uma vistoria nos Imóveis, observado os procedimentos estabelecidos no item 13.1 abaixo.

CLÁUSULA TERCEIRA - POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

- 3.1. A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ele assumidas neste Contrato, gozará da prerrogativa na renovação da locação, por igual período.

Parágrafo Único: A solicitação de que trata este item 3.1 acima, dar-se-á mediante notificação escrita a Locadora, com antecedência mínima de 60 dias da data de término da Locação originalmente prevista.

- 3.2. Caso as partes firmem entendimentos quanto à renovação da Locação, será estabelecida uma nova relação jurídica em substituição à locação atípica ora contratada, passando tal relação a ser regida integralmente pela Lei 8.245/91, sendo que as Partes poderão rever o valor dos aluguéis devidos pela Locatária, que deverá corresponder ao valor de mercado do aluguel para os Imóveis à época da renovação.

Parágrafo Primeiro: Para fins de definição do valor de mercado do aluguel na hipótese de renovação acima discriminada, caso as Partes não tenham definido consensualmente o valor do aluguel para a referida renovação até a data de 90 dias anteriores ao término da Locação, as Partes estabelecerão, em comum



Selo de Fiscalização

AUTENTICAÇÃO
CBS 12477

SERVIÇO NOTARIAL DO 3º OFÍCIO
TRIGINELLI

Av. Augusto Lima, 23 - Tel: (31) 3273-8744
Cidade de Belo Horizonte - Minas Gerais - Brasil

16 SET. 2013

TRIGINELLI - TABELIA

TRIPIS: TOTAL

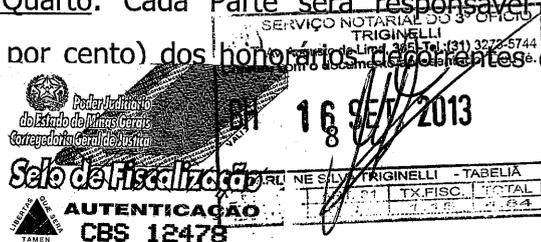
1,84

acordo, no prazo de até 45 dias contados da data anteriormente mencionada, a contratação de 1 (uma) empresa especializada de primeira linha para elaboração de laudo de avaliação em que será apresentado, no prazo de até 30 dias antes do vencimento do Contrato, o valor sugerido para o novo aluguel.

Parágrafo Segundo: Para definição da empresa que será contratada, a Locadora apresentará a Locatária, no prazo de 7 dias contados da finalização do primeiro prazo mencionado no Parágrafo Primeiro acima, três nomes para que este escolha, no prazo de até 7 dias contados da data anteriormente mencionada, entre os indicados, a empresa que deverá ser contratada, sendo certo que a Locadora deverá efetuar a contratação da empresa selecionada no prazo de até 7 dias contados da indicação da Locatária.

Parágrafo Terceiro: Caso não seja possível a contratação de 1 (uma) empresa em comum acordo, as Partes estabelecem que será realizada a contratação de 3 (três) empresas especializadas de primeira linha para elaboração de laudos de avaliação. Fica assegurado a Locadora e a Locatária a prerrogativa de escolher isoladamente uma empresa especializada de primeira linha, escolha esta que deverá ocorrer no prazo de até 30 dias anteriores a data de término da Locação, sendo certo que a terceira empresa será selecionada de comum acordo entre as Partes. A opção das partes pela terceira empresa especializada deverá ocorrer em até 5 dias da escolha da primeira empresa por cada uma das Partes, sendo realizada mediante comunicação à outra parte, e, em não havendo consenso na escolha, no prazo adicional de 5 dias, a Locadora terá a prerrogativa de efetuar referida escolha, desde que previamente apresente a Locatária cinco nomes de empresas especializadas para que este tenha a prerrogativa de vetar, desde que justificadamente, a contratação de alguma(s) delas. A partir da definição, em comum acordo ou pela Locadora, esta deverá contratar a terceira empresa no prazo de 5 dias. Após o recebimento dos laudos, que deverá ser de conhecimento de ambas as partes no prazo de até 15 dias antes do vencimento do Contrato, será calculada a média aritmética dos valores de referência e o novo valor locatício será apurado por tal média.

Parágrafo Quarto: Cada Parte será responsável pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos honorários de advogados da contratação da empresa



Handwritten signatures and initials.

especializada escolhida de comum acordo. Na hipótese da escolha de 3 (três) empresas, cada Parte será responsável pelo pagamento dos honorários da empresa especializada que escolher isoladamente e por 50% (cinquenta por cento) dos honorários decorrentes da contratação da terceira empresa, escolhida de comum acordo com a outra Parte.

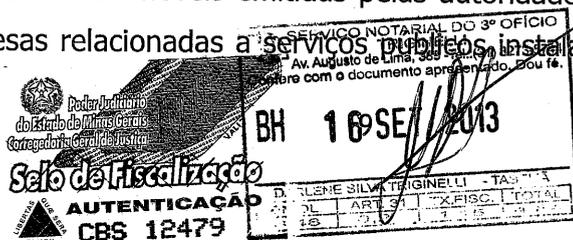
Parágrafo Quinto: Fica desde já certo e ajustado, entre as Partes, que o pagamento da parcela dos honorários a ser suportado pela Locatária, decorrente da contratação da empresa especializada, nos termos do Parágrafo Terceiro acima, será realizado através do acréscimo do valor devido a este título no aluguel do mês subsequente ao mês de contratação da referida empresa especializada.

Parágrafo Sexto: As Partes ajustam que o procedimento de revisão do valor de locação acima estabelecido será adotado previamente ao procedimento de revisão judicial de aluguel, considerado o caráter atípico do presente contrato de locação.

Parágrafo Sétimo: Na hipótese de renovação do presente Contrato nos termos deste item, permanecerão válidas todas as disposições aqui previstas, excetuando-se as disposições que conflitem, ou sejam, incompatíveis com a aplicação integral da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

- 4.1. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento, nas Datas de Pagamento, dos aluguéis e respectivos encargos da Locação, diretamente a Locadora na forma estipulada no item 6.1 do presente instrumento; (ii) utilizar os Imóveis para os fins estabelecidos neste Contrato; (iii) devolver os Imóveis ao término da Locação, em condições de habitabilidade e nas condições estipuladas neste Contrato; (iv) satisfazer as exigências das autoridades públicas no que lhe diga respeito, e ainda entregar imediatamente a Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas aos Imóveis emitidas pelas autoridades públicas; (v) pagar todas as despesas relacionadas a serviços públicos, instalados nos Imóveis e tributos



Handwritten signatures and initials.

diretamente relacionados aos Imóveis (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando a Locadora, sempre que solicitado, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (vi) permitir o acesso aos Imóveis, desde que devidamente justificado, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pelo Locador e por terceiros, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária.

- 4.2. A Locatária se compromete ainda a assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção dos Imóveis e que são de sua responsabilidade nos termos do artigo 23 da Lei nº 8.245, de 18/10/91 – Lei do Inquilinato, excetuadas as Benfeitorias Necessárias, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização dos Imóveis, obrigando-se, para tanto, a realizar: (i) a manutenção preventiva das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes; (ii) reparar prontamente os danos causados aos Imóveis ou às suas instalações pela Locatária ou seus empregados, fornecedores ou usuários; (iii) não alterar a disposição estrutural interna ou externa dos Imóveis sem o consentimento prévio por escrito da Locadora; (vi) assumir a responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura dos Imóveis, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.
- 4.3. 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 QUINTA – DEVERES DA LOCADORA

- 5.1. Não obstante o disposto no considerando 7, deste Contrato, a Locadora obriga-se (i) ao cumprimento pleno das obrigações enumeradas no Artigo 22, exceto quanto ao inciso V, da Lei nº 8.245, de 18/10/91 – Lei do Inquilinato, que não tenham sido expressamente ressalvadas pelo presente instrumento.

CLÁUSULA SEXTA – VALOR DA LOCAÇÃO



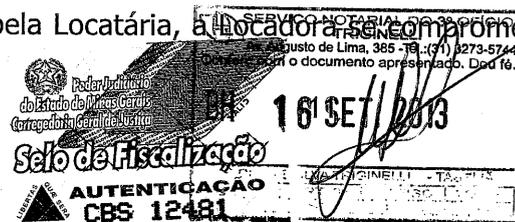
- 6.1. Como remuneração pela Locação dos Imóveis, pelo prazo estabelecido no item 2.1 acima, a Locatária pagará a Locadora, mensalmente e postecipadamente, o aluguel de R\$ 815.000,00 (oitocentos e quinze mil reais) a ser pago no 20º (vigésimo) dia de cada mês.

Parágrafo Primeiro: Para fins deste Contrato, considera-se dia útil todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

Parágrafo Segundo: O vencimento do primeiro aluguel ocorrerá somente no dia 20/10/2013, sem que seja devido qualquer valor a título de aluguel correspondente ao período compreendido entre a data de assinatura deste Contrato e a de 20/09/2013.

- 6.2. Os pagamentos referentes aos aluguéis serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação, pelo banco, do efetivo crédito na conta do favorecido.
- 6.3. Os aluguéis devidos e não pagos nos respectivos vencimentos estarão sujeitos a juros de mora de 1% (um por cento) ao mês e multa por atraso de 2% (dois por cento), sem prejuízo de correção monetária pelo índice previsto no item 9.1 abaixo, *pro rata temporis*.
- 6.4. O eventual recebimento de quaisquer aluguéis aqui estabelecidos em atraso, isto é, recebidos após o respectivo vencimento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Locadora.
- 6.5. O não pagamento do valor dos aluguéis, nos respectivos vencimentos caracterizará infração legal e contratual, determinando que a Locadora notifique a Locatária no dia seguinte à data do inadimplemento, concedendo-lhe o prazo de 06 (seis) dias úteis, contados do recebimento da notificação, para purgação da mora, sob pena de aplicação das penalidades previstas no item 6.4 acima.

Parágrafo Primeiro: Decorridos 06 (seis) dias úteis do não pagamento do valor em atraso pela Locatária, a Locadora se compromete a encaminhar a Locatária



uma notificação informando sobre o referido não pagamento, sendo certo que, nesta hipótese as penalidades previstas no item 6.4 acima incidirão independentemente do recebimento da referida notificação.

Parágrafo Segundo: Na hipótese do não pagamento do valor dos aluguéis perdurar por um período superior a 30 (trinta) dias, poderá a Locadora, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária a título de multa e da Indenização decorrente da rescisão antecipada, conforme estabelecido no item 14.1 e 16.1 abaixo, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.

CLÁUSULA SÉTIMA – ENCARGOS

7.1. A Locatária, a partir da data do início deste Contrato, será responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas relativas aos Imóveis, compreendendo, mas não se limitando a:

- (i) o IPTU, em sua integralidade;
- (ii) as despesas referentes ao consumo de energia elétrica dos Imóveis locados; e,
- (iii) as despesas com conservação e manutenção, que não se enquadrem no conceito de Benfeitoria Necessária.

7.2. As Partes acordam que todas as despesas e custos existentes e que venham a existir decorrentes da manutenção da atividade da Locatária nos Imóveis serão exclusivamente por esta suportada.

CLÁUSULA OITAVA – SEGUROS, DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DOS IMÓVEIS E DESAPROPRIAÇÃO



[Handwritten signatures and initials]

- 8.1. A Locadora contratará com companhia idônea de primeira linha, seguro patrimonial dos Imóveis, às suas expensas, durante toda a vigência da presente locação, incluindo a cobertura de perda de aluguéis em caso de sinistro.

Parágrafo Primeiro: Durante o período em que houver pagamento de aluguel pela seguradora, a Locatária fica isenta de pagamento de aluguel a Locadora, desde que não tenha qualquer responsabilidade na ocorrência do sinistro, devendo, contudo, a Locatária depois de decorrido este prazo, reiniciar os pagamentos dos aluguéis conforme estabelecido neste Contrato.

Parágrafo Segundo: No caso de sinistro total, a Locatária poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte à parte, desde que a Locatária não tenha qualquer responsabilidade na ocorrência do sinistro.

- 8.2. No caso desapropriação, total ou parcial, que impossibilite a utilização dos Imóveis pela Locatária, facultará a Locatária o direito de considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte à parte.

CLÁUSULA NONA - REAJUSTE DO ALUGUEL

- 9.1. Durante o período deste Contrato, o aluguel, a partir de 20/09/2014, será atualizado anualmente, em cada data-base, no dia 20 de setembro de cada ano, pela variação acumulada do IPCA/IBGE verificada entre os meses anteriores de Setembro, inclusive, e Agosto, inclusive, sendo que a primeira atualização ocorrerá em 20/09/2014.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de o IPCA/IBGE do mês aplicável não ter sido divulgado até a data da respectiva atualização, deverá ser utilizado, provisoriamente, para reajuste monetário, a variação acumulada dos 12(doze) últimos índices publicados, sendo certo que eventuais diferenças, quer positivas, quer negativas, deverão ser compensadas na Data de Pagamento imediatamente subsequente.



Parágrafo Segundo: Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável ao presente, fica estabelecido, desde já, que os valores passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IGP-M/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, a ser definido.

- 9.2. Saldo Devedor no caso de Rescisão Antecipada: O valor do Saldo Devedor (**SD**), no caso de Rescisão Antecipada, estipula da Cláusula Décima Terceira, do presente Contaro, será calculado somando-se (i) o valor presente das parcelas vincendas anteriores à data da próxima atualização monetária (**VP1**) ao (ii) valor presente das parcelas vincendas a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive) (**VP2**), utilizado-se o fator de atualização monetária "C" pro-rata por dias corridos, desde 20 de setembro de 2013 até a data do cálculo. O Saldo Devedor será apurado conforme fórmulas a seguir:

$$SD = \frac{VP1 + VP2}{\left[\frac{(1,09)^{\frac{30}{360}}}{dmes} \right]}$$

$$VP1 = \sum \left[\left(\frac{PGA_i}{\left[(1,09)^{\frac{mi}{12}} \right]} \right) \right]$$

$$VP2 = \sum \left[\left(\frac{PGA_f}{\left[(1,09)^{\frac{mf}{12}} \right]} \right) \right]$$

$$PGA_f = PGA * C$$

Onde:

PGA_i: valor de cada parcela "i" anteriores à data da próxima atualização monetária.

mi: número de meses entre o próximo dia 20 e a data de vencimento da parcela "i";



PGAf: valor de cada parcela "f" a partir da data da próxima atualização monetária (inclusive), atualizada monetariamente pro-rata dia até a data de cálculo do Saldo Devedor.

mf: número de meses entre o próximo dia 20 e a data de vencimento da parcela "f".

d25: número de dias entre a data de cálculo do saldo devedor e o próximo dia 20.

dmes: número de dias corridos entre o último dia 20 e o próximo dia 20.

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

$$C = \frac{NI_n}{NI_0}$$

Onde:

NI_n: valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Agosto de cada ano, sendo que para a primeira atualização monetária em 20 de setembro de 2014, NI_n será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Agosto de 2014;

NI₀: é o valor do número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Agosto do ano anterior, sendo que para a primeira atualização monetária em 20 de setembro de 2014, NI₀ será o número-índice do IPCA/IBGE referente ao mês de Agosto de 2013;

CLÁUSULA DÉCIMA - DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

10.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a atipicidade do presente Contrato não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a 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 PRIMEIRA – BENFEITORIAS

NO PARARAL DO 3º OFÍCIO
TRIGINELLI
Lima, 305 - Tel: (31) 3273-5741
Este documento apresenta. Data: 16 SET 2013

Poder Judiciário
do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral de Justiça

Selo de Fiscalização

AUTENTICADO TRIGINELLI - TABELA

CBS	COL.	A	T	31	TX.FISC.	TOTA
12488	348	1	1	1	1.15	1.15

TAUEN

11.1. A Locatária poderá, por sua conta e risco, efetuar benfeitorias nos Imóveis, desde que, cumulativamente: (i) nos casos de benfeitorias úteis e voluptuárias, sejam previamente aprovadas por escrito pelo Locador, no prazo de 15 dias, contados a partir da apresentação, pela Locatária, do respectivo projeto; (ii) sejam devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário; (iii) obedçam ao mesmo padrão de construção empregado nos Imóveis, obedecendo às normas da ABNT; (iv) não afetem a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (v) não afetem as instalações contra incêndio e elétricas; e (vi) não diminuam o valor dos Imóveis.

Parágrafo Primeiro: Caso a Locadora não se manifeste por escrito dentro do prazo previsto no subitem (i) do *caput*, a Locatária estará tacitamente autorizada a implementar as benfeitorias úteis e voluptuárias pretendidas nos Imóveis, desde que observadas as demais condições previstas no *caput*.

Parágrafo Segundo: Para fins deste Contrato, serão consideradas benfeitorias todas e quaisquer obras introduzidas nos Imóveis que não possam ser removidas ao final do Contrato sem, de qualquer forma, causar danos ou afetar a estrutura e características ou valor dos Imóveis.

Parágrafo Terceiro: A Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção dos Imóveis em razão de benfeitorias úteis ou voluptuárias que porventura vier a realizar.

Parágrafo Quarto: Adotar-se-á os conceitos de benfeitorias contidas no artigo 96 do Código Civil, sendo benfeitorias voluptuárias as de mero deleite ou recreio, que não aumentam o uso habitual do bem, ainda que o tornem mais agradável ou sejam de elevado valor; são benfeitorias úteis as que aumentam ou facilitam o uso do bem.

Parágrafo Quinto: No tocante às Benfeitorias Necessárias é certo que a inação da Locadora, por prazo de 3 dias do recebimento da notificação, autorizará a Locatária a efetuá-la. Para tanto, a Locatária deverá apresentar a Locadora comprovante de que realizou referida benfeitoria a preço de mercado, tendo

16 SET 2013

Selo de Fiscalização

AUTENTICAÇÃO

CBS 12486

RIGINELLI - TABELLA	
TX.FISC.	TOTAL
15	4,84

100

realizado pesquisa de preço para tanto, com obtenção de no mínimo 3 (três) orçamentos, além de ter observado o previsto nas demais condições previstas no *caput* desta cláusula.

Parágrafo Sexto: No caso previsto no parágrafo quinto acima, a Locadora deverá reembolsar a Locatária pelas despesas comprovadamente incorridas para a realização das benfeitorias necessárias em 10 (dez) dias úteis da data da apresentação dos referidos comprovantes.

Parágrafo Sétimo: No tocante à realização de reparos emergenciais, fica esclarecido que tais reparos serão providenciados diretamente pela Locatária, que deverá igualmente realizar pesquisa de preço para tanto, sendo certo que nesta hipótese a Locadora deverá reembolsar a Locatária pelas despesas comprovadamente incorridas para realização dos reparos emergenciais em 10 (dez) dias úteis da data da apresentação dos referidos comprovantes, sendo entendidos como reparos emergenciais aqueles que acarretem grave prejuízo ao desempenho das atividades da Locatária. Fica ressalvada a Locatária no caso de não pagamento pela Locadora, a possibilidade de realizar a compensação dos valores despendidos com os valores a serem pagos a título de aluguel, no mês subsequente, até a total quitação da obrigação pela Locadora.

Parágrafo Oitavo: Findo o Contrato, a Locadora poderá consentir que as benfeitorias úteis ou voluptuárias sejam deixadas nos Imóveis, sem que daí decorra qualquer direito à indenização para a Locatária, exceção às Benfeitorias Necessárias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DEVOLUÇÃO DOS IMÓVEIS

12.1. Quando do término do prazo de vigência da Locação ou rescisão, por qualquer motivo, do presente Contrato, a Locatária deverá desocupar os Imóveis, restituindo-os, em estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso das atividades exercidas pela Locatária e do tempo decorrido desde o início da locação.

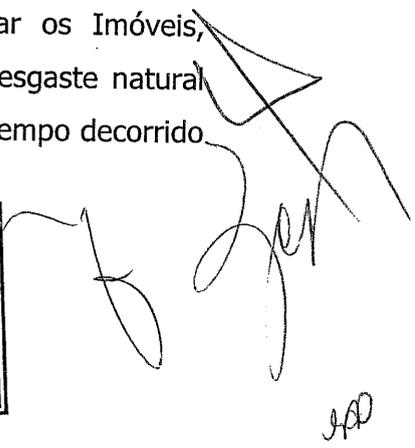
SECRETARIA DE ESTADO DO 3º OFÍCIO
FRIGINELLI
Lima, 385 - Tel.: (31) 32735744
Este documento apresenta o documento apresentado.

Selo de Fiscalização
6 SET / 2013

AUTENTICAÇÃO
CBS 12487

ETIQUETA	TX.FISC.	TOTAL
3,41	1,5	4,84

FRIGINELLI - TABELIA

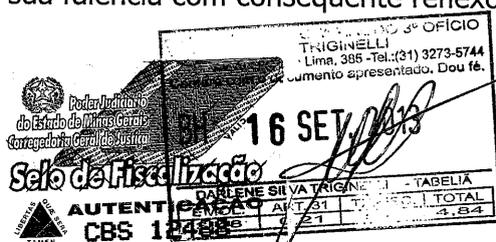


- 12.2. A Locatária deverá notificar a Locadora, com antecedência mínima de 30 dias antes da data estipulada para a devolução dos Imóveis, devendo entregá-los a Locadora na data em que acordarem, observando o perfeito estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso das atividades exercidas pela Locatária.
- 12.3. Após o recebimento da notificação de que trata o item 13.2 acima, os Imóveis serão vistoriados pela Locadora e pela Locatária, a fim de apurar eventuais alterações havidas no estado dos Imóveis, de seus acessórios e pertences, para que, depois de efetuados eventuais reparos cabíveis, a Locatária proceda à entrega das chaves a Locadora e quitação das obrigações contratuais, devendo a Locadora, em tal oportunidade, assinar o termo de aceite para devolução dos Imóveis.
- 12.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras decorrentes da má utilização dos Imóveis pela Locatária ou seus clientes ou de danos por estes causados aos Imóveis, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela Locatária para reparação do referido dano. A Locatária permanecerá responsável pelo pagamento mensal dos aluguéis previstos neste Contrato e demais encargos, até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta cláusula.
- 12.5. O montante dos danos apurados na vistoria a que se refere o item 13.3 acima e não sanadas de acordo com o item 13.4 importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação competente.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - RESCISÃO ANTECIPADA

13.1. Constituem hipóteses de rescisão antecipada da Locação dos Imóveis objeto deste Contrato:

- (i) caso a Locatária tenha declarada a sua recuperação judicial ou, ainda, decretada a sua falência com conseqüente reflexo na relação locatícia;



Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including a large signature and the initials 'SAD' at the bottom right.

- (ii) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Locatária, que acarrete na alteração do controle atual, direto ou indireto, da Locatária;
- (iii) se houver deterioração relevante do estado econômico-financeiro da Locatária;
- (iv) se houver mudança ou alteração do objeto social da Locatária, de forma a alterar as atuais atividades principais da Locatária, ou a agregar a essas atividades novos negócios que tenham prevalência ou possam representar desvios em relação às atividades atualmente desenvolvidas;
- (v) se não forem mantidos em dia os pagamentos dos tributos incidentes sobre os Imóveis pela Locatária;
- (vi) se a Locatária não mantiver os Imóveis em perfeito estado de utilização, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da Locadora, obras de demolição, que diminuam o valor dos Imóveis;
- (vii) se ocorrer cessão ou transferência, pela Locatária, sem o consentimento da Locadora, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato;
- (viii) se ocorrer o inadimplemento pela Locatária de obrigação(ões) prevista(s) neste Contrato que prejudique(m) qualquer pagamento devido a Locadora;
- (ix) se ocorrer o descumprimento pela Locatária de qualquer obrigação não-pecuniária prevista neste Contrato, e que comprovadamente acarrete prejuízo a Locadora, que não seja sanado no prazo de 120 (cento e vinte) dias - prorrogável por igual período - a contar da data de sua ocorrência para as obrigações que tenham data de vencimento determinada, e para as obrigações que não tenham data de vencimento determinada a contar do recebimento de notificação nesse sentido.



Parágrafo Único: Para que as hipóteses do item 13.1. acima sejam consideradas como hipóteses de rescisão antecipada da Locação dos Imóveis objeto deste Contrato, deverá ser observado, antes, o disposto no item 16.1, abaixo.

13.2. No caso de qualquer hipótese de rescisão antecipada, ocasionada pela Locatária, este pagará a Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente (calculado em fração de ano) para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente, *pro-rata-die*, pelos critérios definidos neste Contrato, entre a data da última atualização monetária realizada nos termos do item 9.1, acima, e a data do pagamento de que trata este item 13.2. ("Indenização").

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 120 (cento e vinte) dias contado do recebimento de notificação escrita da Locadora a esse respeito, observados os prazos de regularização previstos neste Contrato.

Parágrafo Segundo: No caso de rescisão antecipada da presente Locação, caberá a Locatária, no prazo de 45 dias a contar da data estipulada para o pagamento da Indenização, proceder à total desocupação dos Imóveis, restituindo-o a Locadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Primeira acima. Caso o prazo para desocupação dos Imóveis pela Locatária supere a data de término de vigência do presente Contrato, as Partes acordam que será devido pela Locatária, pelo período que exceder o prazo locatício, o regular pagamento de alugueis pelo período suplementar, no mesmo valor do último aluguel vigente anteriormente à rescisão antecipada do Contrato, sendo certo que na hipótese de ocupação por prazo inferior ao mês inteiro o pagamento será calculado *pro rata die*, na proporção dos dias de utilização pela Locatária.

Parágrafo Terceiro: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro, ressarcir todos os investimentos feitos pela Locadora nos Imóveis com o fim exclusivo de locá-lo a Locatária.



[Handwritten signatures and initials]

- 13.3. O presente Contrato poderá ainda ser rescindido em sua integralidade na ocorrência das seguintes hipóteses: (i) caso a Locadora se recuse a realizar Benfeitorias Necessárias sem justo motivo; e/ou, (ii) caso a Locadora não efetue o reembolso, quando os desembolsos forem realizados pela Locatária, tudo nos termos dos parágrafo quinto, sexto e sétimo do item 12.1 acima, desde que a Locadora não sane a mora no prazo de 120 (cento e vinte) dias, a contar da data de notificação nesse sentido.

Parágrafo Único: Na hipótese da Locatária optar pela rescisão prevista no caput acima, este deverá enviar comunicação por escrito a Locadora, no prazo de até 10 (dez) dias contados do término do prazo de 120 (cento e vinte) dias ali previsto, informando sobre (a) o interesse da rescisão, e (b) o prazo para desocupação dos Imóveis, que não poderá ser superior a 180 (cento e oitenta) dias.

CLÁUSULA DECIMA QUARTA – RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- 14.1. A Locatária assume a obrigação de utilizar os Imóveis em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo a Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.
- 14.2. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas aos Imóveis, decorrentes das atividades desenvolvidas pela Locatária, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Locadora por todos os prejuízos que este 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 nos Imóveis, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, a Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

BRASIL
TAMEN

Poder Judiciário
do Estado de Minas Gerais
Cartório da 1ª Vara de Juízo

Selo de Fiscalização

AUTENTICAÇÃO
CBS 12491

SERVIÇO NOTARIAL DO 3º OFÍCIO
TRIGINELLI
Av. Augusto de Lima, 393 - Tel. (31) 3273-5747
Conferir com o documento apresentado. Dou fé

BH 16 SET 2013

D. RLENE SILVA TRIGINELLI - TABELA	
EN. OL.	T. X. FISC. TOTAL
3.	1,15 4,84

300

- 14.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer nos Imóveis, as determinações da Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção dos Imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

- 15.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento. Para as obrigações que tenham data de vencimento determinada, será considerada em mora a parte que não cumpri-las até tal data. Para as obrigações que não tenham data de vencimento determinada, a parte incorrerá em mora a partir do recebimento de notificação da outra parte nesse sentido. Não obstante, fica, desde logo, facultado à parte infratora purgar a mora no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data de sua ocorrência nos termos deste item, salvo se prazo maior ou menor para purgação for estabelecido em disposição específica deste Contrato. Se a mora não for purgada nos prazos aqui estabelecidos, estará caracterizado o evento de inadimplemento.

CLÁUSULA DECIMA SEXTA – MULTA

- 16.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará o infrator à multa no valor equivalente ao aluguel mensal vigente à data da infração, sem prejuízo de a parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente Locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento, conforme definido na Cláusula Décima Quinta, acima.

Parágrafo Único: O pagamento da multa prevista no caput acima deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data do término do respectivo prazo para regularização da obrigação inadimplida, através de crédito para a conta de titularidade da parte inocente.

Procurador do Estado de Minas Gerais
Carregado da Central de Juris
Selo de Fiscalização
AUTENTICAÇÃO
CBS 12496

NOTARIAL DO 3º OFÍCIO
TRIGINELLI
R. Augusto de Lima, 385 - Tel.: (31) 3273-5744
Som o documento apresentado. Ddu.fé.

16 SET 2013

BARLENE SILVA TRIGINELLI - TABELA		
IMP.	TX.FISC.	TOTAL
3,43	1,15	4,58

comprobatórios, mediante depósito bancário em mesma conta corrente indicada para o pagamento dos aluguéis.

- 18.2. No caso de alienação ou promessa de alienação do Imóvel pela Locadora, a Locatária terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições com terceiros, de modo que, para que possa exercer tal direito, a Locadora deverá comunicar a Locatária, por escrito, todas as condições do negócio que pretender concluir, bem como o local e o horário em que a Locatária poderá examinar as certidões e os documentos concernentes ao referido negócio, concedendo-lhe prazo não inferior a 30 (trinta) dias para exercer, também por escrito, o direito de preferência, manifestando a vontade, em caráter irrevogável e irretroatável, de adquirir os Imóveis, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro: A alienação dos Imóveis locados não extingue a locação, que permanecerá vigente, em todos os seus termos e condições, até o término do seu prazo de vigência, assegurado ainda a Locatária a renovação da locação nos termos da Cláusula Terceira acima.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de alienação ou promessa de alienação dos Imóveis locados a terceiros, a Locadora obriga-se a comunicar o adquirente ou promitente adquirente da vigência do presente Contrato, nos termos do parágrafo anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - CONFIDENCIALIDADE E DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

- 19.1. Durante a vigência deste Contrato e pelo período de 02 (dois) anos contados do seu término, rescisão ou resolução, as Partes deverão guardar sigilo a respeito de todas e quaisquer "Informações Confidenciais", definidas a seguir, que qualquer das Partes fornecer, revelar ou comunicar terceiros, decorrentes das suas respectivas atividades.

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, 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, sub-contratados 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, 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 legislação, regulamento ou determinação judicial, ou seja, necessária para registro do presente Contrato nas matrículas dos Imóveis, sendo certo que, em ambos os casos, as Partes deverão envidar seus melhores esforços no sentido de fazer uso apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.

Parágrafo Terceiro: 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, em razão de tal violação.

- 19.2. 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 - AVISOS

- 20.1. 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 Imóveis e Documentos, ou se



necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

(a) Para a Locadora: Álvaro Augusto Teixeira da Costa, Rua Goitacazes, 71, Sala 412, centro, CEP – 30.190-909, Belo Horizonte/MG.

(b) Para a Locatária: Edison Zenóbio, Rua Getúlio Vargas, 291, 3º. Andar, Funcionário, CEP – 30.112-020, Belo Horizonte/MG.

Parágrafo Primeiro: As comunicações serão consideradas entregues quando recebidas sob protocolo ou com "aviso de recebimento" expedido pela Empresa Brasileira de Correios e Telégrafos, por telegrama ou por correio eletrônico nos endereços acima. Cada Parte deverá comunicar à outra a mudança de seu endereço.

Parágrafo Segundo: Qualquer alteração das informações de comunicação acima deverão ser informadas mediante comunicação por escrito, de uma parte à outra, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias independente de aditamento ao presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DISPOSIÇÕES GERAIS

- 21.1. 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.
- 21.2. 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.

PODERE JUDICIAL
do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral de Justiça

Selo de Fiscalização

AUTENTICAÇÃO

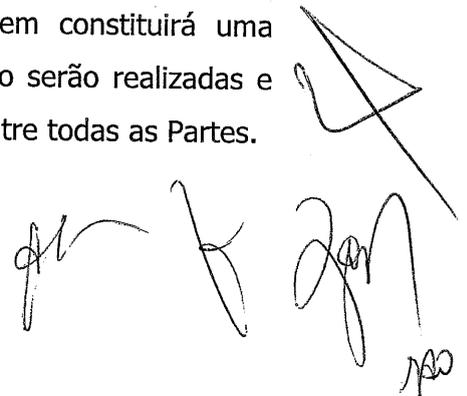
CBS 12496

SERVIÇO REGISTRARÍO DO 3º OFÍCIO
TRIGINELLI
Augusto de Lima, 95 - Tel.: (21) 3273-5744
Este com o documento apresentado. Dom fé.

BH 16 SET 2013

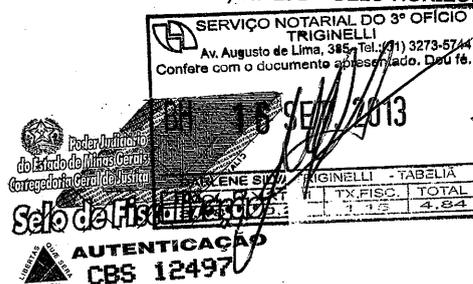
EMO L. TX. FISC. TOTAL
3,4 15 4,84

TAMEN



- 21.3. Observada a legislação vigente, a Locatária obriga-se a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades.
- 21.4. A Locatária obriga-se, durante todo o prazo do presente Contrato, a satisfazer todas as exigências dos poderes públicos a que der causa, não se constituindo tais exigências, em qualquer hipótese, motivo para rescisão deste Contrato. Será de inteira responsabilidade da Locatária a obtenção das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos para funcionamento de seu estabelecimento, bem como ao exercício de suas atividades.
- 21.5. Excetuado o disposto no item 17.1, fica vedado às Partes ceder quaisquer direitos ou obrigações decorrentes deste Contrato a terceiros.
- 21.6. A Locatária, neste ato, compromete-se a comunicar por escrito à Locadora, em no máximo 15 (quinze) dias, a ocorrência de qualquer alteração societária que venha ser realizada, envolvendo a alteração da composição de seu capital social ou de seu controle acionário.

(ESPAÇO EM BRANCO – DA FOLHA SEGUINTE CONSTAM A VIGÉSIMA SEGUNDA CLÁUSULA – FORO DE ELEIÇÃO E AS ASSINATURAS DAS PARTES DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS DE IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS – TENDO POR OBJETO OS IMÓVEIS QUE INTEGRAM O EDIFÍCIO IBM – SITUADO NA AVENIDA GETÚLIO VARGAS, N.º291 – BELO HORIZONTE - MG)



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - FORO DE ELEIÇÃO

22.1. As Partes elegem o Foro da Comarca de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, como o único competente para dirimir quaisquer questões ou litígios originários deste Contrato, renunciando expressamente a qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou venha a ser.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

Belo Horizonte, 02 de setembro de 2013.

EM/DATA LTDA.

na qualidade de Locadora


Nome: Edison Zenóbio

Cargo: Administrador


Nome: Álvaro Augusto Teixeira da Costa

Cargo: Administrador

S.A. ESTADO DE MINAS

na qualidade de Locatária


Nome: Edison Zenóbio

Cargo: Diretor Geral


Nome: Geraldo Teixeira da Costa Neto

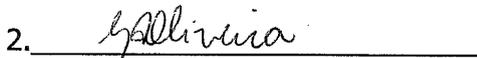
Cargo: Diretor Executivo

Testemunhas:

1. 
Nome: Sônia Márcia Souza Silva Campos

RG: M3867493

CPF/MF: 546.361.596-91

2. 
Nome: Geisa Aparecida de Oliveira

RG: M6232673

CPF/MF: 846.111.116-87

FOLHA DE ASSINATURA DO INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS DE IMÓVEIS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS – TENDO POR OBJETO OS IMÓVEIS QUE INTEGRAM O EDIFÍCIO IBM – SITUADO NA AVENIDA GETÚLIO VARGAS, N.º291 – BELO HORIZONTE, MG





Anexo 01 - Auto de Inspeção



Relatório de Vistoria

ACESSO AO PRÉDIO:

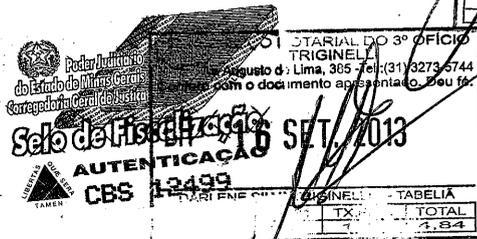
- Edifício situado à Avenida Getúlio Vargas, nº 291, Bairro Funcionários, Nesta;
- Constituído de 09 pavimentos, com área total contruida de 9.574m².
- Prédio Construido em concreto armado, nos lotes 05, 06, 07, quadra 34, 7ª seção urbana de Belo Horizonte.
- O acesso aos pavimentos é feito através de 02 caixas de escadas, com portas corta fogo, localizadas em cada extremo do edificio, além de 03 elevadores, sendo que no 3º pavimento existe mais um elevador de uso privativo da Diretoria (totalizando 04 elevadores);
- Fachada e teto da entrada do prédio é toda em vidro temperado, na cor fumê, com 03 portas automáticas;
- 06 portas de aço elétricas, em perfeito estado de funcionamento;

GARAGEM – SUBSOLO:

- Acesso por cancelas, situada na av. Getúlio Vargas, contem 33 vagas independentes, sinalizadas, demarcadas e livres, ou até 50 vagas com manobrista, situadas no subsolo,
- Área privativa total 50,850303m² e fração ideal de 0,0037713m², cada vaga;
- piso em cimento queimado em perfeito estado;
- Paredes com pintura usada na cor branco, faixas na cor amarelo e preto em boas condições;
- iluminação suspensa com lâmpadas fluorescentes funcionando em perfeito estado;
- 01 sala pequena, para motoristas, com divisórias em perfeito estado;
- Circuito interno de câmeras;
- Quadro de incêndio completo, hidrante, mangueira, bico e chave, porta de vidro;

1º PAVIMENTO – TÉRREO:

- Hall de entrada piso em cerâmica, paredes com pintura usada, na cor branco gelo em bom estado, painel em dry wall com letreiro,
- Loja externa para posto de atendimento ao público;
- 02 espaços para treinamento, denominados como espaço cultural, tendo o piso em taco sintecado em perfeito estado, com capacidade para lotação de 200 pessoas, sem uso de mesas e cadeiras;
- 01 sala de Briefing, com piso acarpetado, na cor cinza e vermelho com capacidade de 30 pessoas assentadas, todos os ambientes com ar condicionado central;
- Teto rebaixado em estrutura de aluminio com luminárias embutidas, todas lâmpadas funcionando em perfeito estado;
- Sancas com luminárias embutidas em perfeito estado;
- Subestação de energia;
- Salas equipadas com 02 geradores de eletricidade;
- Central de água gelada do ar condicionado central;
- Equipamentos de ar condicionado, funcionando em perfeito estado;
- Circuito interno de TV;



2º PAVIMENTO:

- Obtendo uma área total de 1.422,49m², sendo fração de 1.316,63m² de área privativa, 105,85 m² de área comum de circulação, e fração ideal de 0,1952976m²;
- Paredes com pintura na cor branco gelo, em boas condições;
- Pisos elevados em boas condições;
- Divisórias internas em ótimas condições;
- 05 Banheiros com piso em cerâmica, em perfeito estado;
- Paredes dos banheiros em azuleijos em perfeito estado; bancadas em granito na cor bege, com torneiras metálicas cromadas funcionando em perfeito estado;
- Luminárias com lâmpadas fluorescente, funcionando em perfeito estado;
- 01 saída de emergência e de materiais em ótimas condições;
- 01 lanchonete com piso em cerâmica, escada de estrutura metálica na cor cinza em perfeito estado;
- Paredes em cerâmica em perfeito estado;
- Teto com estrutura metálica de abrir ZETAFLEX, funcionando em perfeito estado;
- Bancada em granito preto em perfeito estado;
- Jardins de inverno;
- Hidrantes e extintores de incêndio em perfeito estado;
- 02 portas corta fogo com acesso para Rua Gonçalves Dias, em perfeito estado;

3º PAVIMENTO:

- Com área total de 646,74m², sendo 540,88m² de área privativa, 105,86m² de área comum de circulação e fração ideal de 0,802295m².
- Sistema de ar condicionado central em perfeito estado de funcionamento;
- Paredes de vidro nas salas internas em perfeito estado;
- 06 banheiros, sendo 04 de nível de Diretoria e 02 iguais ao demais andares, funcionando em perfeito estado;
- Copa com gás canalizado, funcionando em perfeito estado;
- Paredes revestidas em madeiras,
- Sala de reunião, com pintura na cor branco gelo, em boas condições, piso em tábua corrida;
- Hidrantes e extintores de incêndio, com duas portas corta fogo nas laterais em perfeito estado;
- Jardim de inverno com frente para Av. Getúlio Vargas e Rua Gonçalves Dias, com cobertura em estrutura metálica em ZETAFLEX em funcionando perfeito estado;

4º PAVIMENTO:

- Com Área total de 646,74m², sendo 540,88m² de área privativa, 105,86m² de área comum de circulação e fração ideal de 0,802295m²;
- Pintura na cor branco gelo em boas condições;
- Pisos elevados em boas condições, com cabeamentos subterrâneos e carretados;
- 02 portas corta fogo em perfeito estado;
- Persianas horizontais em perfeito estado;
- Janelas laterais em esquadrias de alumínio bronze anodizado, fachada em vidros fumês em perfeito estado;
- Banheiros masculino e femininos, em perfeito estado e funcionando;
- Copa para lanches com piso e paredes em cerâmica, 02 bancadas em granito, em ótimas condições;
- Sistema de ar condicionado central funcionando em perfeito estado;
- Hidrantes e extintores de incêndio em perfeito estado e dentro da validade;

Poder Judiciário
do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização

AUTENTICAÇÃO
CBS 125008

16/07/2013

DARDE S	FRIGINELLI - TABELIA
31	X.FISC. TOTAL
15	4,84

SERVIÇO NOTARIAL DO 3º OFÍCIO
FRIGINELLI
Av. Augusto Lima, 385 - Tel.: (31) 3275-9744
Cartório com o número de inscrição: Dou fe.

2013

Poder Judiciário
do Estado de Minas Gerais
Corregedoria Geral da Justiça

Selo de Fiscalização

AUTENTICAÇÃO
CBS 05845

5º PAVIMENTO:

- Com Área total de 646,74m², sendo 540,88m² de área privativa, 105,86m² de área comum de circulação e fração ideal de 0,0802295m²;
- Pintura na cor branco gelo em boas condições;
- Pisos elevados em boas condições, com cabeamentos subterrâneos e carretados;
- 02 portas corta fogo em perfeito estado;
- Persianas horizontais em perfeito estado;
- Janelas laterais em esquadrias de alumínio bronze anodizado, fachada em vidros fumês em perfeito estado;
- Banheiros masculino e femininos, em perfeito estado e funcionando;
- Copa para lanches com piso e paredes em cerâmica, 02 bancadas em granito, em ótimas condições;
- Sistema de ar condicionado central funcionando em perfeito estado;
- Hidrantes e extintores de incêndio em perfeito estado e dentro da validade;

6º PAVIMENTO:

- Com Área total de 646,74m², sendo 540,88m² de área privativa, 105,86m² de área comum de circulação e fração ideal de 0,0802295m²;
- Pintura na cor branco gelo em boas condições;
- Pisos elevados em boas condições, com cabeamentos subterrâneos e carretados;
- 02 portas corta fogo em perfeito estado;
- Persianas horizontais em perfeito estado;
- Janelas laterais em esquadrias de alumínio cor bronze anodizado, fachada em vidros fumês, perfeito estado;
- Banheiros masculino e femininos, em perfeito estado e funcionando;
- Copa para lanches com piso e paredes em cerâmica, 02 bancadas em granito, em ótimas condições;
- Sistema de ar condicionado central funcionando em perfeito estado;
- Hidrantes e extintores de incêndio em perfeito estado e dentro da validade;



7º PAVIMENTO:

- Com Área total de 646,74m², sendo 540,88m² de área privativa, 105,86m² de área comum de circulação e fração ideal de 0,0802295m²;
- Pintura na cor branco gelo em boas condições;
- Pisos elevados em boas condições, com cabeamentos subterrâneos e carretados;
- Janelas laterais em esquadrias alumínio cor bronze anodizado, fachada em vidros fumês em perfeito estado;
- Banheiros masculino e femininos, em perfeito estado e funcionando;
- Copa para lanches com piso e paredes em cerâmica, 02 bancadas em granito, em ótimas condições;
- Sistema de ar condicionado central funcionando em perfeito estado;
- Hidrantes e extintores de incêndio em perfeito estado e dentro da validade;



8º PAVIMENTO:

- Com Área total de 646,74m², sendo 540,88m² de área privativa, 105,86m² de área comum de circulação e fração ideal de 0,0802295m²;
- Pintura na cor branco gelo em boas condições;
- Pisos elevados em boas condições, com cabeamentos subterrâneos e carretados;
- 02 portas corta fogo em perfeito estado;
- Persianas horizontais em perfeito estado;
- Janelas laterais em esquadrias alumínio cor bronze anodizado, fachada em vidros fumês em perfeito estado;
- Banheiros masculino e femininos, em perfeito estado e funcionando;
- Copa para lanches com piso e paredes em cerâmica, 02 bancadas em granito, em ótimas condições;
- Sistema de ar condicionado central funcionando em perfeito estado;
- Hidrantes e extintores de incêndio em perfeito estado e dentro da validade;