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

celebrado entre

SRB PARTICIPAÇÕES S.A.

e

**MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A. e COMPANHIA DE
SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL**

em 21 de dezembro de 2011



ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	3
I - PARTES	6
II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	6
III - CLÁUSULAS.....	9
CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETOS	9
CLÁUSULA SEGUNDA - REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DOS PRÉDIOS.	12
CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES DE PROJETOS E DE ESCOPO.....	15
CLÁUSULA QUARTA - VISTORIAS, INSPEÇÕES E RECEBIMENTO DOS PRÉDIOS.....	16
CLÁUSULA QUINTA - RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DOS PRÉDIOS	19
CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	19
CLÁUSULA SÉTIMA - VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO	20
CLÁUSULA OITAVA - POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO	20
CLÁUSULA NONA - REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA.....	21
CLÁUSULA DÉCIMA - REAJUSTE DOS ALUGUEIS	23
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REVISÃO JUDICIAL DOS ALUGUEIS	24
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - NÃO COMPENSAÇÃO	24
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES	25
CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DOS PRÉDIOS	26
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DEVOLUÇÃO DOS PRÉDIOS	27
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RESCISÃO ANTECIPADA.....	28
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESPONSABILIDADE AMBIENTAL	31
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - SEGUROS, DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DESAPROPRIAÇÃO	32
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - EVENTOS DE INADIMPLEMENTO.....	36
CLÁUSULA VIGÉSIMA - DECLARAÇÕES.....	36
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - MULTA.....	38
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO	39
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - VIGÊNCIA, PREFERÊNCIA E REGISTRO	40
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - CONFIDENCIALIDADE E DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE.....	41
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - AVISOS	42
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - OPÇÃO DE COMPRA DO EMPREENDIMENTO.....	42
CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS	43
CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - ARBITRAGEM.....	46
ANEXO 1	49
ANEXO 2	50
ANEXO 3	51
ANEXO 4	52
ANEXO 5	53

9

↓

B
L
X



DEFINIÇÕES

Os termos iniciados em letra maiúscula utilizados neste Contrato e não definidos de outra forma terão os seguintes significados:

“ <u>ABNT</u> ”:	Associação Brasileira de Normas Técnicas;
“ <u>Aceite Automático</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo segundo da Cláusula 4.5 do Contrato;
“ <u>Aluguel do Prédio Atual</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1. do Contrato;
“ <u>Aluguel do Prédio Novo</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1. do Contrato;
“ <u>Aluguel dos Prédios</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 9.1. do Contrato;
“ <u>Aluguéis Antecipados</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo único da Cláusula 2.4. do Contrato;
“ <u>AVCB</u> ”:	Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
“ <u>Captação de Recursos</u> ”:	Tem o significado atribuído no considerando 12 do Contrato;
“ <u>Caso Fortuito e/ou Força Maior</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.5 do Contrato;
“ <u>Condições Suspensivas</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 1.3 do Contrato;
“ <u>Construtora</u> ”:	Tem o significado atribuído no considerando 10 do Contrato;
“ <u>Contrato</u> ”:	O presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças;
“ <u>Cronograma de Obra dos Prédios</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.4. do Contrato;
“ <u>CUSTO DOS PRÉDIOS</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.7 do Contrato;
“ <u>Data de Conclusão dos Prédios</u> ”:	Tem o significado atribuído na alínea b da Cláusula 1.1 do Contrato;
“ <u>Data de Conclusão do Retrofit do Prédio Atual</u> ”:	Tem o significado atribuído na alínea a da Cláusula 1.1 do Contrato;
“ <u>Data de Conclusão da</u> ”	Tem o significado atribuído na alínea b da



<u>Construção do Prédio Novo</u> ”:	Cláusula 1.1 do Contrato;
“ <u>Data de Início do Prazo Locatício</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 7.1 do Contrato;
“ <u>Empreendimento</u> ”	Tem o significado atribuído no considerando 5 do Contrato;
“ <u>Entrega Antecipada dos Prédios</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo único da Cláusula 2.4. do Contrato;
“ <u>Falhas</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo primeiro da Cláusula 4.1.;
“ <u>Habite-se</u> ”:	Auto de Conclusão da Obra;
“ <u>Imóveis</u> ”:	Tem o significado atribuído no considerando 2 do Contrato;
“ <u>Imóvel A</u> ”:	Tem o significado atribuído no considerando 2 do Contrato;
“ <u>Imóvel B</u> ”:	Tem o significado atribuído no considerando 2 do Contrato;
“ <u>Indenização</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo primeiro da Cláusula 16.1 do Contrato;
“ <u>Informações Confidenciais</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo primeiro da Cláusula 24.1 do Contrato;
“ <u>Laudo de Inspeção</u> ”	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.2 do Contrato;
“ <u>Laudo de Inspeção Definitivo</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.3 do Contrato;
“ <u>Locação</u> ”:	Tem o significado atribuído na alínea c da Cláusula 1.1 do Contrato;
“ <u>EMPREENDEDORA LOCADORA</u> ”:	SRB PARTICIPAÇÕES S.A.
“ <u>LOCATÁRIA</u> ”:	MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.
“ <u>Multa por Atraso na Entrega dos Prédios</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 2.6 do Contrato;
“ <u>Parte</u> ”:	A EMPREENDEDORA LOCADORA ou a LOCATÁRIA quando referidas isoladamente;
“ <u>Partes</u> ”:	A EMPREENDEDORA LOCADORA e a LOCATÁRIA quando referidas em conjunto;
“ <u>Pendências Permitidas</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo



	único da Clausula 4.2 do Contrato;
“ <u>Prédio Atual</u> ”:	Tem o significado atribuído na alínea b considerando 5 do Contrato;
“ <u>Prédio Novo</u> ”:	Tem o significado atribuído na alínea b considerando 5 do Contrato;
“ <u>Prédios</u> ”:	Tem o significado atribuído na alínea b considerando 5 do Contrato;
“ <u>Projetos</u> ”:	Tem o significado atribuído no considerando 9 do Contrato;
“ <u>Relatório Parcial de Falhas</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo primeiro da Clausula 4.1. do Contrato;
“ <u>Retrofit do Prédio Atual</u> ”:	Tem o significado atribuído na alínea a do considerando 5 do Contrato;
“ <u>Seguro Patrimonial</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 18.1 do Contrato;
“ <u>Termo de Entrega e Aceitação</u> ”:	Tem o significado atribuído no parágrafo primeiro da Clausula 4.5 do Contrato; e
“ <u>Vistoria</u> ”:	Tem o significado atribuído na Cláusula 4.1 do Contrato.



**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE
LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMOVEIS E OUTRAS AVENÇAS**

I - PARTES

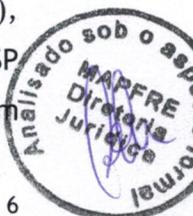
Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

1. **SRB PARTICIPAÇÕES S.A.**, sociedade anônima de capital fechado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº. 2012, 9º andar, cj. 94, sala 7, Bairro Jardim Paulistano, CEP 01.451-000, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 09.352.093/0001-98, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de **“EMPREENDEDORA LOCADORA”**, doravante assim denominada; e,
2. **MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, 11.711, 21º andar, Brooklin, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 61.074.175/0001-38, e **COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Manuel da Nóbrega, 1280, 9º andar, Paraíso, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 28.196.889/0001-43, neste ato representadas na forma de seus Estatutos Sociais, ambas, em conjunto, na qualidade de **“LOCATÁRIA”**, doravante assim denominadas; e ainda,

EMPREENDEDORA LOCADORA e LOCATÁRIA, quando em conjunto, denominadas simplesmente **“Partes”** e individualmente **“Parte”**;

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

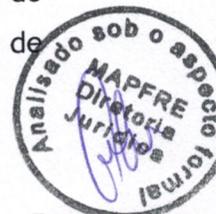
1. A EMPREENDEDORA LOCADORA, dentre as atividades previstas em seu Estatuto Social, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos comerciais para posterior locação a terceiros.
2. A EMPREENDEDORA LOCADORA é legítima proprietária e possuidora dos imóveis objeto das Matrículas n.s.º 83.030 (**“Imóvel A”**) e 83.031 (**“Imóvel B”**), ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de São Carlos - SP (**“Imóveis”**), sendo certo que nos Imóveis existe edificado um prédio com



2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída (“Prédio Atual”), edificação esta ainda não se encontra averbada junta às Matrículas.

2.1. Os Imóveis têm área bastante superior àquela que será destinada para utilização da LOCATÁRIA, sendo que a área locada, na qual se encontra o Prédio Atual e na qual será erigido o Prédio Novo, terá aproximadamente 30.000,00 m² (trinta mil metros quadrados), conforme Anexo 4 a este Contrato.

3. A LOCATÁRIA tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a comercialização de seguros.
4. A LOCATÁRIA deseja expandir suas atividades, sem que para tanto invista na aquisição de imóvel, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido, assim, por viabilizar o seu interesse mediante a locação de bem imóvel para instalação e operação de um *call center*.
5. Os Imóveis, de acordo com um juízo de conveniência e oportunidade da própria LOCATÁRIA, são propícios e adequados ao desenvolvimento e construção do *call center* mencionado no considerando “4” acima, inclusive no que diz respeito às suas dimensões e características.
6. Para a construção do *call center*, far-se-á necessário realizar (a) um *retrofit* no Prédio Atual (“Retrofit do Prédio Atual”); e, (b) a construção de um novo prédio (“Prédio Novo”, em conjunto com o Prédio Atual doravante “Prédios”) com 2.000 m² (dois mil metros quadrados) de área construída (“Construção do Prédio Novo”) sobre os Imóveis, o *Retrofit* do Prédio Atual e a Construção do Prédio Novo também serão designados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Empreendimento”.
7. O *Retrofit* do Prédio Atual e a Construção do Prédio Novo deverão contemplar os materiais/equipamentos descritos no memorial descritivo constante no Anexo 1.
8. A EMPREENDEDORA LOCADORA tem interesse em realizar (a) o *Retrofit* do Prédio Atual; e (b) a Construção do Prédio Novo, ambos sob medida e de



acordo com as necessidades específicas da LOCATÁRIA, para, em seguida, locar o Empreendimento à LOCATÁRIA.

9. A EMPREENDEDORA LOCADORA concorda em: (a) realizar o *Retrofit* do Prédio Atual; (b) edificar a construção do Prédio Novo sobre os Imóveis, ambos de acordo com as necessidades da LOCATÁRIA, na forma dos projetos constantes do Anexo 2 ao presente instrumento ("Projetos"); e (c) locar o Empreendimento para a LOCATÁRIA, nos termos aqui contratados.
10. A EMPREENDEDORA LOCADORA contratará determinada construtora ("Construtora"), para que esta, às expensas da EMPREENDEDORA LOCADORA e sob sua exclusiva responsabilidade, implemente o Empreendimento, na forma descrita nos Projetos.
11. A EMPREENDEDORA LOCADORA assumirá a responsabilidade pela implementação do Empreendimento.
12. Para implementação do Empreendimento, a EMPREENDEDORA LOCADORA poderá obter recursos por meio de operações financeiras, e do mercado de capitais, de captação de recursos ("Captação de Recursos").
13. Para a consecução da operação de Captação de Recursos, essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, a EMPREENDEDORA LOCADORA cederá os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, Fundos de Investimento Imobiliário, instituições Financeiras, Empresas Securitizadoras ou Emissoras de Certificados de Recebíveis Imobiliários ("Cessionário").
14. Os aluguéis estabelecidos neste instrumento, nos termos da Cláusula Nona infra, representam a remuneração da EMPREENDEDORA LOCADORA em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela EMPREENDEDORA LOCADORA para realização da construção dos Prédios, sendo, assim, essencial que a EMPREENDEDORA LOCADORA (ou seu Cessionário) receba a integralidade dos valores devidos a título de locação, nos prazos acordados, durante todo o período contratado.



15. A LOCATÁRIA reconhece que, não fossem as características peculiares dos Projetos *intuitu personae* de implementação do Empreendimento, desenvolvido para atender, com exclusividade, às necessidades da LOCATÁRIA, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento (*Built to Suit*), escolhido pela LOCATÁRIA para suas instalações, a EMPREENDEDORA LOCADORA não teria interesse em investir na execução das obras referentes aos Prédios, nos moldes solicitados pela LOCATÁRIA, nem mesmo em observar os Projetos, elaborados de acordo com as necessidades da LOCATÁRIA.
16. À vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4, 15, 19, 21 e 51 de citado diploma legal.

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

III - CLÁUSULAS

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETOS

1.1. Constituem objetos deste Contrato:

- (a) a realização do *Retrofit* do Prédio Atual pela EMPREENDEDORA LOCADORA, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da LOCATÁRIA e no tempo e forma previstos nos Projetos e no presente Contrato, sendo que o *Retrofit* do Prédio Atual será realizado em 90 (noventa) dias, contados a partir da data da superação das Condições Suspensivas ("Data da Conclusão do Retrofit do Prédio Atual");



- (b) a realização da Construção do Prédio Novo pela EMPREENDEDORA LOCADORA, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da LOCATÁRIA e no tempo e forma previstos nos Projetos e no presente Contrato, sendo que a Construção do Prédio Novo será realizada em 270 (duzentos e setenta) dias, contados a partir da data da superação das Condições Suspensivas ("Data da Conclusão da Construção do Prédio Novo", em conjunto com a Data da Conclusão do Prédio Atual doravante "Data da Conclusão dos Prédios");
- (c) a subsequente locação do Empreendimento à LOCATÁRIA, em caráter personalíssimo, pelo prazo definido na Cláusula 7.1 abaixo ("Locação").

Parágrafo Único: A EMPREENDEDORA LOCADORA isenta a LOCATÁRIA de responsabilidades quanto ao pagamento de impostos, taxas e contribuições relativas à implementação do Empreendimento, inclusive aquelas que forem au tuadas depois da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida na Cláusula 7.1 abaixo.

- 1.2 A EMPREENDEDORA LOCADORA declara que, ressalvada a instituição no Imóvel B de duas servidões de passagem em favor de Gás Brasileiro Distribuidora Ltda. nos termos da R.1 e R.2 da respectiva matrícula, os Imóveis encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, e obriga-se a mantê-los nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias pela própria EMPREENDEDORA LOCADORA, com o propósito específico de efetivar a Captação de Recursos, inclusive para garantir, ao Cessionário, o cumprimento das obrigações assumidas pela LOCATÁRIA neste Contrato.

Parágrafo Único: Na hipótese de constituição de ônus ou gravames sobre os Imóveis, nos termos do disposto na parte final da Cláusula 1.2 acima, a EMPREENDEDORA LOCADORA deverá fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste Contrato, com o propósito específico de dar publicidade ao presente Contrato e fazer constar a vigência de seus termos e condições.



1.3. As partes celebram o presente instrumento com validade e vigência imediata, ficando a eficácia do presente Contrato em relação à LOCATÁRIA condicionada à superação das condições seguintes condições suspensivas, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, nos prazos adiante indicados (“Condições Suspensivas”):

- (a) Até 30 dias da assinatura do contrato: resultado favorável de auditoria a ser realizada pela LOCATÁRIA quanto à regularidade dos Imóveis, regularidade da cadeia dominial dos Imóveis e situação legal da EMPREENDEDORA LOCADORA, por meio da análise dos documentos, constantes do Anexo 5;
- (b) Até 30 dias da assinatura do contrato: resultado favorável de laudo ambiental a ser elaborado pela EMPREENDEDORA LOCADORA por meio da contratação de empresa especializada de primeira linha, acerca de eventuais passivos ambientais sobre os Imóveis e, especialmente, acerca do estado de conservação, riscos e restrições provenientes da existência do gasoduto existente nos Imóveis;
- (c) Até 30 dias da assinatura do contrato: resultado favorável de laudo técnico de segurança a ser elaborado pela LOCATÁRIA por meio da contratação de empresa especializada de primeira linha, acerca do estado de conservação, riscos e restrições provenientes da existência do gasoduto existente nos Imóveis; e
- d) Até 30 dias da assinatura do contrato: conclusão do (i) Memorial Descritivo, (ii) Projetos Executivos dos Prédios e (iii) Cronograma de Obras dos Prédios, que, aprovados pelas Partes, integrarão o presente Contrato, respectivamente, como Anexos 1, 2 e 3.

1.4. A EMPREENDEDORA LOCADORA no prazo de 15 (quinze) dias contados da assinatura do presente Contrato deverá apresentar à LOCATÁRIA os documentos e certidões constantes do Anexo 5, sendo que em até 15 (quinze) dias contados da apresentação de todos os documentos listados no Anexo 5, a LOCATÁRIA deverá manifestar-se quanto ao resultado favorável ou



desfavorável da auditoria.

1.5. Na hipótese de resultado desfavorável da auditoria ou caso não se implementem quaisquer das Condições Suspensivas até as datas respectivamente indicadas na Cláusula 1.3, poderá a LOCATÁRIA, mediante o envio de notificação à EMPREENDEDORA LOCADORA, optar por:

(a) resolver o presente Contrato, sendo certo que, neste caso, nenhuma das Partes terá direito a qualquer espécie de compensação, multa ou pagamento de qualquer espécie, devendo retornar ao status anterior ao da celebração deste Contrato; ou,

(b) considerar superada o cumprimento das Condições Suspensivas e determinar o prosseguimento do negócio.

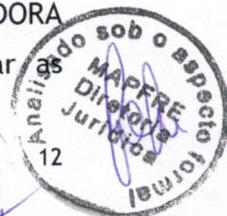
CLÁUSULA SEGUNDA - REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DOS PRÉDIOS.

2.1. Conforme mencionado nos considerandos deste Contrato, os Prédios serão implementados pela EMPREENDEDORA LOCADORA, por intermédio da Construtora, às suas expensas e sob sua responsabilidade.

Parágrafo Primeiro: A realização das obras para a construção dos Prédios, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (“ABNT”), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais.

2.2. A realização das obras para a construção dos Prédios será conduzida e realizada pela EMPREENDEDORA LOCADORA, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos do Anexo 2.

2.3. Caberá à EMPREENDEDORA LOCADORA, por intermédio da Construtora, tomar, a tempo e a modo, todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização das obras relativas aos Prédios, observada a destinação que será conferida pela LOCATÁRIA ao Empreendimento. A EMPREENDEDORA LOCADORA poderá contratar, às suas expensas, terceiros para tomar



providências aqui previstas, mantendo suas obrigações e responsabilidades perante a LOCATÁRIA.

Parágrafo Único: A EMPREENDEDORA LOCADORA deverá providenciar (a) a obtenção de alvarás de construção/reforma dos Imóveis antes do início das obras para implementação do Empreendimento; e (b) a aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, mediante a obtenção de habite-se e AVCB, até a Data da Conclusão dos Prédios.

- 2.4. O prazo para conclusão e entrega à LOCATÁRIA (i) do *Retrofit* do Prédio Atual; bem como (ii) da Construção do Prédio Novo, encontra-se previsto no cronograma das obras dos Prédios, constante do Anexo 3 ("Cronograma de Obra dos Prédios"), sendo certo que, o início de contagem do referido prazo iniciar-se-á após a superação das Condições Suspensivas.

Parágrafo Único: Caso os Prédios sejam entregues antes da Data da Conclusão dos Prédios ("Entrega Antecipada dos Prédios"), a LOCATÁRIA pagará à EMPREENDEDORA LOCADORA, a título de aluguel antecipado, o valor de R\$ 125.000,000 (cento e vinte e cinco mil reais) para o Prédio Atual e o valor de R\$ 125.000,000 (cento e vinte e cinco mil reais) para o Prédio Novo ("Aluguéis Antecipados"), sem que tal fato implique em alteração do término da vigência da Locação, fixada na Cláusula 7.1 abaixo, devendo ser observado os procedimentos para vistorias, inspeções e recebimento da Obra, conforme estabelecidos na Cláusula Quarta deste Contrato.

- 2.5. A Data da Conclusão dos Prédios não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto por motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, devidamente registrados no diário da Obra ("Casos Fortuitos e/ou de Força Maior"). As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da obra previstas nesta Cláusula não se aplicarão nas hipóteses em que a EMPREENDEDORA LOCADORA tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes, mediante ação ou omissão culposa ou dolosa.

Parágrafo Primeiro: Nas hipóteses previstas na Cláusula 2.5 acima, para fins da incidência da Multa por Atraso na Entrega dos Prédios, estabelecida na

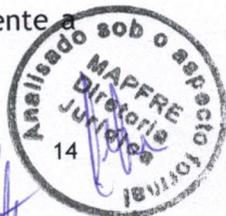


Cláusula 2.6 abaixo, serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão dos Prédios, por período idêntico ao de duração dos eventos previstos na Cláusula 2.5 acima e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência de tais eventos.

Parágrafo Segundo: Ficam estabelecidos, a título meramente exemplificativo, os seguintes eventos como Casos Fortuitos e de Força Maior:

- (i) greves gerais da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da obra;
- (ii) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (iii) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza de caráter excepcional;
- (iv) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo, desde que a EMPREENDEDORA LOCADORA não os houver dado causa;
- (v) decisões judiciais que determinem a paralisação da obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a EMPREENDEDORA LOCADORA não as houver dado causa;
- (vi) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, após a data de celebração deste, que causem embaraços ou impeçam a execução da Obra no prazo programado.

2.6. As Partes convencionam que, caso os Prédios, na Data da Conclusão dos Prédios, encontrem-se em desconformidade com o previsto nos Projetos, exceção feita às Pendências Permitidas (definidas no parágrafo único da Cláusula 4.2 abaixo), o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a EMPREENDEDORA LOCADORA, neste caso, pagar à LOCATÁRIA, a partir da Data da Conclusão dos Prédios, uma multa diária correspondente a



1/30 (um trinta avos do valor do aluguel vigente) por dia de atraso (“Multa por Atraso na Entrega dos Prédios”). A Multa por Atraso na Entrega dos Prédios será devida até que as pendências descritas no Laudo de Inspeção Definitivo, mencionado na Cláusula 4.3, sejam inteiramente solucionadas.

Parágrafo Único: A Multa por Atraso na Entrega dos Prédios não será aplicada nas hipóteses previstas na Cláusula 2.5 acima, bem como nos eventos comprovadamente causados pela LOCATÁRIA, desde que não tenha a EMPREENDEDORA LOCADORA concorrido para a ocorrência do evento.

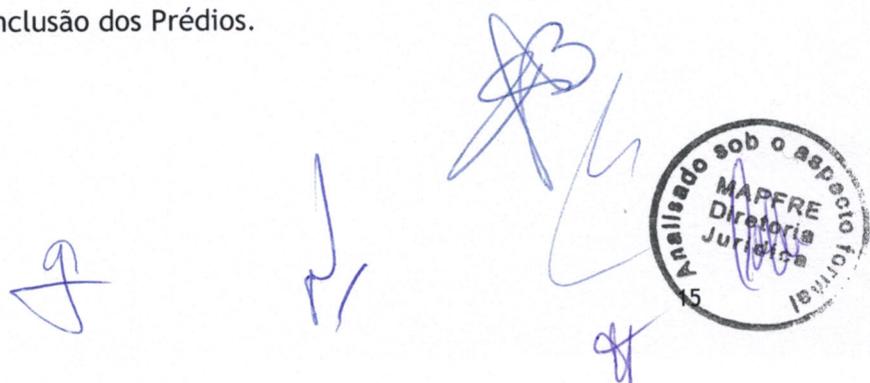
- 2.7. De acordo com os Projetos, o valor para o custeio e execução dos Prédios será de responsabilidade da EMPREENDEDORA LOCADORA (“Custo dos Prédios”), sendo certo que, caso o Custo dos Prédios sofra eventual alteração, a EMPREENDEDORA LOCADORA permanecerá exclusivamente responsável por tal alteração, e as Partes reconhecem que esta alteração não implicará, em hipótese alguma, em alteração do valor do aluguel estabelecido na Cláusula 9.1.

CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES DE PROJETOS E DE ESCOPO

- 3.1. Quaisquer solicitações de alterações nos Projetos, antes ou durante a realização dos Prédios, deverão ser apresentadas pela LOCATÁRIA à EMPREENDEDORA LOCADORA, por escrito, estando sujeitas à aprovação da EMPREENDEDORA LOCADORA.

Parágrafo Primeiro: É vedado à LOCATÁRIA pleitear qualquer alteração que acarrete na diminuição ou na majoração do valor dos aluguéis devidos pela LOCATÁRIA, na forma prevista na Cláusula Nona deste Contrato.

Parágrafo Segundo: A LOCATÁRIA declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações nos Projetos poderão implicar em revisões e adequações no Cronograma de Obra dos Prédios e, conseqüentemente, alterações na Data da Conclusão dos Prédios.

The bottom of the page contains several handwritten signatures in blue ink. On the right side, there is a circular stamp with the text "Analisado sob o aspecto formal" around the perimeter, "MAPFRE" in the center, and "Diretoria Jurídica" below it. The number "15" is visible at the bottom of the stamp.

CLÁUSULA QUARTA - VISTORIAS, INSPEÇÕES E RECEBIMENTO DOS PRÉDIOS.

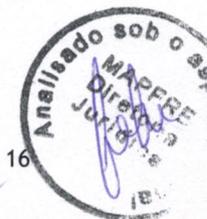
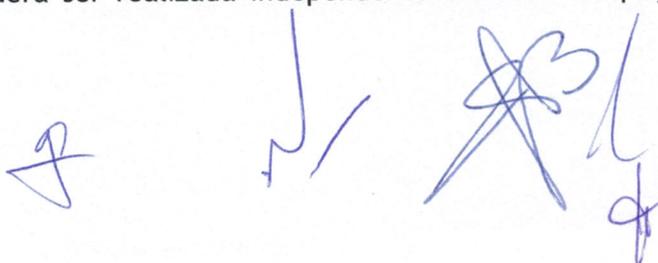
- 4.1. Os Prédios poderão ser vistoriados por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela LOCATÁRIA para tal fim ("Vistoria(s)"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela LOCATÁRIA. A seu critério, a EMPREENDEDORA LOCADORA também poderá contratar empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar os Prédios, bem como admitir a fiscalização de instituições financeiras, por si ou por terceiros, que possam ter financiado, direta ou indiretamente, o desenvolvimento e implementação dos Prédios, ficando esta responsável pelo custeio dos honorários das pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas para a vistoria ou fiscalização da obra.

Parágrafo Primeiro: Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis e a EMPREENDEDORA LOCADORA reunir-se-ão para verificar o andamento da construção dos Prédios, desde a última Vistoria, e assinarão documento ("Relatório Parcial de Falhas") listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na Vistoria ("Falhas"), assim como a correção de eventuais Falhas apontadas no Relatório Parcial de Falhas anterior.

Parágrafo Segundo: Cada Relatório Parcial de Falhas deverá indicar precisamente as Falhas, o custo para reparação das mesmas e o prazo necessário para tanto, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da EMPREENDEDORA LOCADORA.

- 4.2. Sem prejuízo da realização das Vistorias, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 60 (sessenta) dias anteriores à Data da Conclusão dos Prédios, um laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão dos Prédios ("Laudo de Inspeção").

Parágrafo Único: No Laudo de Inspeção, as Partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação dos Prédios, bem como os demais trabalhos considerados como pendências permitidas ("Pendências Permitidas"), assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação dos Prédios.



- 4.3. No prazo de 30 (trinta) dias anteriores à Data da Conclusão dos Prédios, as Partes elaborarão, em conjunto, um novo Laudo de Inspeção, especificando quais os trabalhos pendentes, considerados como estritamente necessários para a ocupação dos Prédios, e as Pendências Permitidas.

Parágrafo Único: É vedado à LOCATÁRIA postergar a aceitação dos Prédios em virtude dos itens considerados como Pendências Permitidas, não incidindo, nesses casos, a Multa por Atraso na Entrega dos Prédios.

- 4.4. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega dos Prédios, a LOCATÁRIA os receberá na forma como se encontrar, devendo a EMPREENDEDORA LOCADORA concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 30(trinta) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, a seguir definido, ou indenizar a LOCATÁRIA em dinheiro pelo valor das Pendências Permitidas, à escolha exclusiva da LOCATÁRIA, sendo que, caso a LOCATÁRIA opte pela indenização, o valor deverá ser apurado em conjunto pela EMPREENDEDORA LOCADORA e LOCATÁRIA, bem como por eventuais terceiros especializados, especialmente contratados para esta apuração. Caso a obra das Pendências Permitidas seja realizada pela EMPREENDEDORA LOCADORA, as Partes de comum acordo estipularão um prazo para a conclusão da obra das Pendências Permitidas, sob pena de multa diária equivalente a 1/90 (um noventa avos) do valor do Aluguel do respectivo Prédio vigente a época da infração.

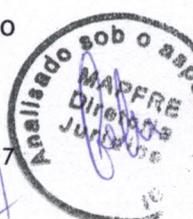
- 4.5. Na Data da Conclusão dos Prédios, desde que os Prédios estejam de acordo com os Projetos, ressalvadas as Pendências Permitidas, e desde que a EMPREENDEDORA LOCADORA tenha obtido o Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB"), as Partes celebrarão o último Laudo de Inspeção ("Laudo de Inspeção Definitivo").

Parágrafo Primeiro: Desde que atendidos todos os requisitos previstos na Cláusula 4.5 acima, o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado como termo de entrega e aceitação dos Prédios ("Termo de Entrega e Aceitação").

Parágrafo Segundo: Desde que atendidos todos os requisitos previstos na Clausula 4.5 acima, caso a LOCATÁRIA não celebre o Laudo de Inspeção

7

17



Definitivo no prazo máximo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação para celebração do referido laudo, o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado automaticamente aceito pela LOCATÁRIA, momento em que os Prédios serão considerados concluídos e entregues à LOCATÁRIA (“Aceite Automático”).

Parágrafo Terceiro: No caso de Aceite Automático, nos termos previstos no Parágrafo Segundo acima, a LOCATÁRIA incorrerá na multa diária equivalente a 1/90 (um noventa avos) do valor do Aluguel do respectivo Prédio vigente a época da infração, multa esta a ser aplicada a partir de 30 (trinta) dias contados da data do Aceite Automático, até que o Laudo de Inspeção Definitivo seja devidamente celebrado pela LOCATÁRIA.

três
Parágrafo Quarto: Sem prejuízo do Parágrafo Primeiro acima, obriga-se a EMPREENDEDORA LOCADORA a obter, no prazo de 150 (cento e cinquenta) dias da celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, a Certidão Negativa de Débitos (“CND”) emitida pela autoridade competente para fins de averbação da construção dos Prédios perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, observado eventual caso fortuito ou força maior e greves do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo do prazo definido neste parágrafo, sendo o prazo prorrogado por tantos dias quantos durarem o evento danoso.

Importante CND em 150 dias

Parágrafo Quinto: A averbação da construção dos Prédios deverá ser providenciada no prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da expedição da CND, observado eventual caso fortuito ou força maior e greves do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo dos prazos acima definidos, sendo o prazo prorrogado por tantos dias quantos durarem o evento danoso.

Reversar a construção em 120 dias

- 4.6. Em até 30(trinta) dias após a Data da Conclusão dos Prédios, a EMPREENDEDORA LOCADORA deverá entregar à LOCATÁRIA cópia dos projetos “as built”, acompanhado de manual do usuário, cópia do plano diretor estratégico (ou lei de uso e ocupação do solo) e certificado de garantia de materiais aplicados na obra.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



- 4.7. O descumprimento das obrigações estabelecidas nos parágrafos Quarto e Quinto da Cláusula 4.5 e na Cláusula 4.6 acima, não ensejam a aplicação da Multa por Atraso da Entrega dos Prédios, nem mesmo dá direito à LOCATÁRIA de rescindir o presente Contrato, nos termos da Cláusula Vigésima Primeira abaixo, tendo em vista que tais obrigações não influenciam na Data da Conclusão dos Prédios.

CLÁUSULA QUINTA - RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DOS PRÉDIOS

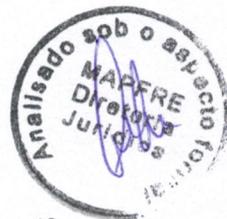
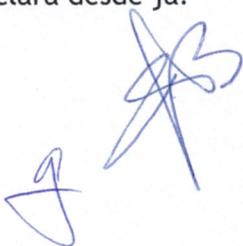
- 5.1. A EMPREENDEDORA LOCADORA garantirá à LOCATÁRIA a solidez, a qualidade dos materiais utilizados (caso os materiais aplicados não estejam em conformidade com o previsto nos Projetos, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor.

CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 6.1. O Empreendimento deverá ser utilizado exclusivamente para operação de um *call center*, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação aqui mencionada, sendo vedada à LOCATÁRIA, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Empreendimento, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade competente e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

Parágrafo Único: Caberá à LOCATÁRIA obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessárias ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, eximindo a EMPREENDEDORA LOCADORA de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido.

- 6.2. A LOCATÁRIA declara desde já:



- (i) estar ciente das normas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Empreendimento;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades;
- (ii) estar ciente das normas federais, estaduais, municipais e eventuais restrições de uso que se refiram, de maneira direta ou indireta, ao Empreendimento e à sua destinação; e,
- (iii) que a destinação a ser conferida ao Empreendimento está em conformidade com as posturas urbanísticas municipais aplicáveis ao Empreendimento, bem como com relação às suas normas gerais, regulamento interno e demais instrumentos aplicáveis.

6.3 A EMPREENDEDORA LOCADORA não poderá utilizar ou autorizar o uso, por terceiros, de qualquer área (de propriedade ou posse da EMPREENDEDORA LOCADORA) contígua ou próxima à área ocupada pela LOCATÁRIA para quaisquer atividades que, direta ou indiretamente, prejudiquem o uso pretendido pela LOCATÁRIA dos Imóveis.

CLÁUSULA SÉTIMA - VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO

- 7.1. O prazo de Locação dos Prédios é de 10 (dez) anos, contados a partir da data de assinatura do Laudo de Inspeção Definitivo referente ao Prédio Novo ("Data de Início do Prazo Locatício").
- 7.2. Não obstante o prazo da Locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício e observado o disposto nas Cláusulas 1.3, 1.4 e 1.5 acima, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes.

CLÁUSULA OITAVA - POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

- 8.1. A LOCATÁRIA, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, gozará da prerrogativa de solicitar à



EMPREENDEDORA LOCADORA a renovação do prazo da Locação por igual período, conforme previsto na Cláusula 7.1 deste Contrato.

Parágrafo Primeiro: A solicitação de que trata a Cláusula 8.1 acima, dar-se-á mediante notificação escrita à EMPREENDEDORA LOCADORA, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de término da Locação originalmente prevista.

Parágrafo Segundo: Para todos os fins e efeitos, fica desde já estabelecido que a EMPREENDEDORA LOCADORA se encontra obrigada a aceitar referida solicitação.

- 8.2. Para efeitos de renovação da Locação, o Contrato será de Locação típica e prevalecerão as mesmas condições do presente Contrato, no que não conflitem com a lei 8245/91 ("Lei de Locação").

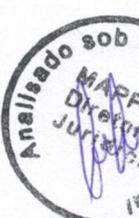
Parágrafo Único: Nesse momento, as Partes poderão rever o valor de locação, sendo que a renovação da Locação dependerá de um ajuste das Partes quanto ao novo valor. O novo valor da locação deverá ser fixado em função de condições de mercado de locação típica para imóveis equivalentes.

CLÁUSULA NONA - REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

- 9.1. Como contraprestação aos recursos aportados pela EMPREENDEDORA LOCADORA na (a) realização do *Retrofit* do Prédio Atual; e, (b) realização da Construção do Prédio Novo, ambos sob medida, conforme solicitado pela LOCATÁRIA, bem como à Locação dos Prédios pelo prazo estabelecido na Cláusula 7.1 acima, a LOCATÁRIA pagará à EMPREENDEDORA LOCADORA, mensalmente e postecipadamente, o aluguel de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil) ("Aluguel dos Prédios"), sendo certo que, deste valor, R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil) refere-se ao Prédio Atual ("Aluguel do Prédio Atual"); e, R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil) refere-se ao Prédio Novo ("Aluguel do Prédio Novo").

Parágrafo Único: Por ocasião da Entrega Antecipada dos Prédios, a LOCATÁRIA pagará à EMPREENDEDORA LOCADORA, os valores indicados no Parágrafo

g
M
AB
21



Único da Cláusula 2.4, desde a data de Entrega Antecipada dos Prédios até a Data de Início do Prazo Locatício.

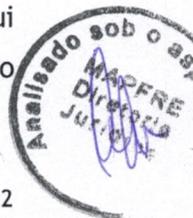
- 9.2 O pagamento referente ao Aluguel do Prédio Atual iniciará no mês subsequente à assinatura do Laudo de Inspeção Definitivo referente ao Prédio Atual, bem como o pagamento referente ao Aluguel do Prédio Novo iniciará no mês subsequente à assinatura do Laudo de Inspeção Definitivo referente ao Prédio Novo.
- 9.3. Os aluguéis serão pagos até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, sendo que serão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de quaisquer aluguéis até o 1º (primeiro) dia útil subsequente, caso o vencimento coincida com um dia que não seja dia útil, sem que haja qualquer acréscimo aos valores a serem pagos pela LOCATÁRIA. Para fins deste Contrato, considera-se dia útil todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado na República Federativa do Brasil.
- 9.4. Os pagamentos referentes aos aluguéis serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela EMPREENDEDORA LOCADORA, operando-se a quitação automaticamente no ato da confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

Parágrafo Único: Em virtude da Captação de Recursos, a EMPREENDEDORA LOCADORA poderá solicitar que os pagamentos relativos aos aluguéis sejam realizados mediante depósito bancário na conta corrente de seu Cessionário, a ser indicada oportunamente pela EMPREENDEDORA LOCADORA, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

- 9.5. 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 10.1 abaixo, *pro rata temporis*.

Parágrafo Único: O eventual recebimento de quaisquer alugueis aqui estabelecidos em atraso, isto é, recebidos após o respectivo vencimento, não

[Handwritten signatures and initials in blue ink]



constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da EMPREENDEDORA LOCADORA, ou de seu Cessionário, no caso de Captação de Recursos.

- 9.6. O não pagamento do valor dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracterizará infrações legal e contratual, autorizando a EMPREENDEDORA LOCADORA a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas na Cláusula 9.5 acima. Observadas as disposições do item 19.1 a seguir, poderá a EMPREENDEDORA LOCADORA, ou seu Cessionário, no caso de Captação de Recursos, 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 Indenização, conforme estabelecido na Cláusula 16.1 abaixo, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.
- 9.7. Fica desde já convencionado entre as Partes que a EMPREENDEDORA LOCADORA não receberá qualquer aluguel pago antes de seu respectivo vencimento, por se tratar de uma locação “built to suit”, a qual envolverá uma Captação de Recursos pela EMPREENDEDORA LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA - REAJUSTE DOS ALUGUEIS

- 10.1. Os Aluguéis serão reajustados anualmente ou na menor periodicidade estabelecida em lei, considerando como data base a data de assinatura do Contrato, com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”).
- 10.2. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo Índice Geral de Preços Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.



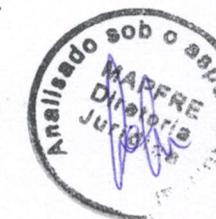
- 10.3. O reajuste dos Aluguéis dos Prédios de acordo com os critérios acima será automático, e a EMPREENDEDORA LOCADORA comunicará a LOCATÁRIA o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento.
- 10.4. Quando da ocorrência de reajustes dos Aluguéis dos Prédios, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado na data de pagamento do aluguel imediatamente subsequente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REVISÃO JUDICIAL DOS ALUGUEIS

- 11.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a atipicidade do presente Contrato, visto que os Aluguéis dos Prédios: (i) representam remuneração da EMPREENDEDORA LOCADORA pelos investimentos realizados, inclusive, mas não limitados, à realização dos Prédios, em moldes determinados pela LOCATÁRIA; (ii) representam remuneração pela Locação pelo período de 10 (dez) anos; e (iii) servirão de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a EMPREENDEDORA LOCADORA como a LOCATÁRIA renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor dos aluguéis, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

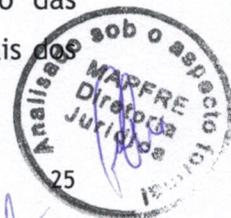
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - NÃO COMPENSAÇÃO

- 12.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de Captação de Recursos, será vedado à LOCATÁRIA compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da EMPREENDEDORA LOCADORA ou do Cessionário, inclusive aqueles relativos a multas que a EMPREENDEDORA LOCADORA lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela LOCATÁRIA em face da EMPREENDEDORA LOCADORA ou do Cessionário, em decorrência deste Contrato ou da Captação de Recursos.



CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES

- 13.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, ao aporte de recursos pela EMPREENDEDORA LOCADORA na realização do Empreendimento sob medida, conforme solicitado pela LOCATÁRIA, a EMPREENDEDORA LOCADORA será obrigada a finalizar a obra dos Prédios, de acordo com os Projetos, e alugar o Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.
- 13.2. São obrigações da EMPREENDEDORA LOCADORA, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar à LOCATÁRIA o Empreendimento em estado de servir ao uso a que se destina; (ii) garantir, durante o tempo da Locação, o uso pacífico do Empreendimento locado; (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à Locação; e (iv) manter os Imóveis e as Prédios livres e desembaraçadas de ônus reais ou pessoais, ações e medidas, judiciais ou extrajudiciais, reivindicatórias ou objetivando o arresto ou constituição de gravames sobre os mesmos, que de qualquer forma possam afetar a utilização do Empreendimento pela LOCATÁRIA; (v) fornecer à LOCATÁRIA todos os documentos, informações e certidões necessárias para o registro do Contrato na Matrículas dos Imóveis; (vi) fazer com que o gasoduto seja mantido em estado de conservação adequado e responsabilizar-se por quaisquer aspectos relativos ao mau uso ou a eventos relacionados ao gasoduto.
- 13.3. São obrigações da LOCATÁRIA, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento, nas datas de pagamento, dos Aluguéis dos Prédios e respectivos encargos da Locação, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato; (iii) comunicar à EMPREENDEDORA LOCADORA toda e qualquer benfeitoria realizada no Empreendimento; (iv) devolver o Empreendimento ao término da Locação, nas condições estipuladas neste Contrato; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos

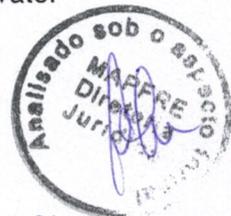


fabricantes; (vi) reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações pela LOCATÁRIA ou seus empregados, fornecedores ou usuários; (vii) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento sem o consentimento prévio por escrito da EMPREENDEDORA LOCADORA ou do Cessionário, no caso de Captação de Recursos; (viii) entregar imediatamente à EMPREENDEDORA LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas; (ix) pagar na proporção da área ocupada pelos Prédios – aproximadamente 30.000m²–, a partir da Data de Início do Prazo de Locação de cada um dos Prédios, todas as despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Empreendimento, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à EMPREENDEDORA LOCADORA, sempre que solicitado pela EMPREENDEDORA LOCADORA, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (x) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela EMPREENDEDORA LOCADORA e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da LOCATÁRIA; e (xi) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

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

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DOS PRÉDIOS

- 14.1. A LOCATÁRIA poderá, por sua conta e risco, efetuar benfeitorias nos Prédios, caso repute essenciais para o desenvolvimento de suas atividades, desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas. Apenas as benfeitorias que demandem autorização das autoridades competentes devem ser comunicadas à EMPREENDEDORA LOCADORA e não poderão diminuir o valor dos Prédios.



Parágrafo Único: Todas e quaisquer benfeitorias realizadas nos Prédios deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado nos Prédios; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e (iv) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

- 14.2. Para fins deste Contrato, não serão consideradas benfeitorias ou acessões as instalações de natureza profissional, máquinas, equipamentos, móveis e utensílios de uso industrial ou comercial introduzidas no Empreendimento, podendo ser removidos findo o Contrato, desde que a remoção não modifique ou, de que qualquer outra forma, afete a estrutura e características do Empreendimento.
- 14.3. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Empreendimento poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento.
- 14.4. A LOCATÁRIA não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de benfeitorias que porventura vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela EMPREENDEDORA LOCADORA.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DEVOLUÇÃO DOS PRÉDIOS

- 15.1. Quando do término do prazo de vigência da Locação ou rescisão, por qualquer motivo, do presente Contrato, a LOCATÁRIA deverá desocupar os Prédios, restituindo-o, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.
- 15.2. A LOCATÁRIA deverá notificar a EMPREENDEDORA LOCADORA com antecedência mínima de 30 (trinta) dias antes da data estipulada para a devolução dos Prédios, devendo entregá-los à EMPREENDEDORA LOCADORA na data acordada em perfeito estado de conservação, ressalvado o desgaste natural decorrente de sua regular exploração.



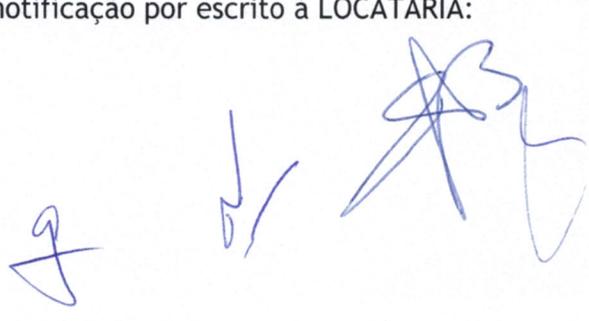
- 15.3. Após o recebimento da notificação de que trata a Cláusula 15.2 acima, os Prédios serão vistoriados pela EMPREENDEDORA LOCADORA, a fim de apurar eventuais alterações havidas no estado dos Prédios, de seus acessórios e pertences, para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, a LOCATÁRIA proceda à entrega das chaves à EMPREENDEDORA LOCADORA e quitação das obrigações contratuais.
- 15.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela LOCATÁRIA. A LOCATÁRIA permanecerá responsável pela locação prevista neste Contrato e demais encargos, até que estejam concluídos todos os reparos de que trata esta cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RESCISÃO ANTECIPADA

- 16.1. O presente Contrato será considerado rescindido em sua integralidade pela LOCADORA, caso a LOCATÁRIA descumpra quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis, respeitado o disposto nas Clausulas 9.6 acima e 19.1. abaixo.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese estabelecida na Cláusula 16.1 ou caso a LOCATÁRIA denuncie voluntariamente o presente Contrato antes de seu término, a LOCATÁRIA pagará à EMPREENDEDORA LOCADORA, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor integral do Aluguel dos Prédios em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma ajustada neste Contrato (“Indenização”), inclusive na hipótese da LOCATÁRIA ter ocupado somente o Prédio Atual.

Parágrafo Segundo: Constituem, ainda, hipóteses de rescisão antecipada da Locação do Empreendimento objeto deste Contrato, sendo também devida a Indenização à EMPREENDEDORA LOCADORA e sendo certo que a rescisão dependerá do envio de notificação por escrito à LOCATÁRIA:




Analisado sob o aspecto
MAPFRE
Diretoria
Jurídica
18/11/2011

- (i) caso a LOCATÁRIA, qualquer sociedade controladora, direta ou indireta, da LOCATÁRIA (“Controladoras da LOCATÁRIA”), requeira sua recuperação judicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; proponha plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente da homologação do referido plano; requeira sua falência; tenha sua falência ou insolvência civil requerida ou decretada; ou esteja sujeita a qualquer forma de concurso de credores;
- (ii) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária assumida pela LOCATÁRIA neste Contrato;
- (iii) se não forem mantidos em dia os pagamentos dos tributos, impostos, taxas e/ou foro lançados ou incidentes sobre o Empreendimento, por mais de 60 (sessenta) dias, sem discussão extrajudicial e judicial;
- (iv) se a LOCATÁRIA não mantiver o Empreendimento em perfeito estado de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da EMPREENDEDORA LOCADORA (ou de Cessionário), obras de demolição, que diminuam o valor do Empreendimento;
- (v) se ocorrer cessão ou transferência, pela LOCATÁRIA, sem o consentimento da EMPREENDEDORA LOCADORA e de seu eventual Cessionário, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato.

Parágrafo Terceiro: Para que as hipóteses do Parágrafo Segundo acima sejam consideradas como hipóteses de rescisão antecipada da Locação do Empreendimento objeto deste Contrato, deverá ser observado, antes, o disposto na Cláusula 19.1 abaixo.

Parágrafo Quarto: Observado a Cláusula 16.1 acima, a Indenização deverá ser paga pela LOCATÁRIA na data imediatamente posterior ao término do prazo determinado para purgação da mora.



Parágrafo Quinto: No caso de rescisão antecipada voluntária da presente Locação, caberá à LOCATÁRIA, no prazo de 270 (duzentos e setenta) dias a contar da data estipulada para o pagamento da Indenização, proceder à total desocupação dos Prédios, restituindo-os à EMPREENDEDORA LOCADORA na forma estabelecida na Cláusula Décima Quinta acima.

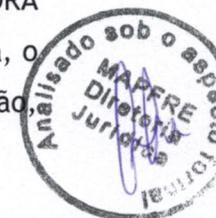
Parágrafo Sexto: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela EMPREENDEDORA LOCADORA na construção/retrofit dos Prédios, executados especialmente para atender os objetivos e necessidades da LOCATÁRIA; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso. †

- 16.2. As hipóteses mencionadas na Cláusula 16.1 supra contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pela EMPREENDEDORA LOCADORA, neles compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a EMPREENDEDORA LOCADORA incorreu e incorrerá para a viabilização desta Locação, destinada exclusivamente a atender os objetivos e necessidades da LOCATÁRIA.

Parágrafo Único: A LOCATÁRIA reconhece como líquido, certo e exigível o direito da EMPREENDEDORA LOCADORA de receber a Indenização, nos casos previstos no *caput*, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial, sendo que nenhuma outra compensação será devida.

- 16.3 O presente Contrato será considerado rescindido em sua integralidade pela LOCATÁRIA, caso a EMPREENDEDORA LOCADORA impossibilite, de forma comprovada, a manutenção da posse mansa e pacífica dos Imóveis pela LOCATÁRIA, bem como o exercício de suas atividades, observado o disposto na cláusula 19.1. abaixo.

Parágrafo Único: Na hipótese estabelecida na Cláusula 16.3, a LOCATÁRIA pagará à EMPREENDEDORA LOCADORA tão somente os aluguéis devidos até a data da rescisão. Por outro lado, na mesma hipótese a EMPREENDEDORA LOCADORA deverá pagar à LOCATÁRIA, a título de multa não compensatória, o valor correspondente a 3 (três) aluguéis vigentes a época da rescisão.



corrigido monetariamente na forma ajustada neste Contrato (“Indenização para a LOCATÁRIA”).

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- 17.1. A LOCATÁRIA assume a obrigação de, a partir da Data da Conclusão dos Prédios, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à LOCATÁRIA tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.
- 17.2. A LOCATÁRIA obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização das atividades da LOCATÁRIA no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.
- 17.3. Quando aplicável, a LOCATÁRIA deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, 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 EMPREENDEDORA LOCADORA por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela LOCATÁRIA no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas conseqüências diretas, à EMPREENDEDORA LOCADORA, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.
- 17.4. A LOCATÁRIA obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, as determinações da EMPREENDEDORA LOCADORA quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA, do PBA e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais



pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.

- 17.5. Durante o prazo deste Contrato, a EMPREENDEDORA LOCADORA terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias.

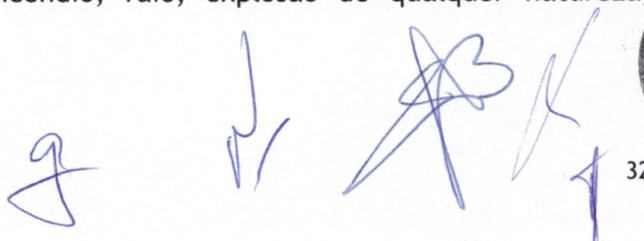
Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à EMPREENDEDORA LOCADORA realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela LOCATÁRIA ou por seus subcontratados que, pelo entendimento da EMPREENDEDORA LOCADORA, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

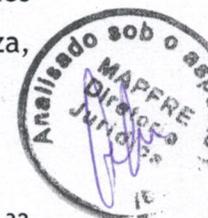
Parágrafo Segundo: Referidas auditorias, que serão realizadas às exclusivas expensas da EMPREENDEDORA LOCADORA, destinam-se a verificar se a LOCATÁRIA está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - SEGUROS, DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DESAPROPRIAÇÃO

- 18.1. Na Data da Conclusão dos Prédios, a LOCATÁRIA deverá contratar seguro patrimonial para os Prédios ("Seguro Patrimonial"), o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução dos Prédios e reposição dos mesmos no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição dos Prédios no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação dos Prédios à época da contratação da apólice e de suas renovações.

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a EMPREENDEDORA LOCADORA, ou sua endossatária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza,





vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

Parágrafo Segundo: O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o critério previsto no item 18.2 acima.

- 18.2. Na Data da Conclusão dos Prédios, a LOCATÁRIA deverá contratar, também, (i) seguro de perda de receitas da Locação; ou, (ii) cobertura adicional do Seguro Patrimonial que contemple seguro de perda de receitas da Locação, escolha esta a critério da LOCATÁRIA, que deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à EMPREENDEDORA LOCADORA (ou Cessionário), entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução do Empreendimento (“Seguro de Perda de Receitas”).

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro de Perda de Receitas deverá estipular a EMPREENDEDORA LOCADORA, ou sua endossatária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado.

Parágrafo Segundo: O Seguro de Perda de Receitas deverá prever, até o término do prazo da locação, uma indenização máxima correspondente a 12 (doze) meses de alugueis.

Parágrafo Terceiro: A LOCATÁRIA, neste ato, se obriga a renovar anualmente o Seguro de Perda de Receitas, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à EMPREENDEDORA LOCADORA, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados.

Parágrafo Quarto: O Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas deverão ser contratados pela LOCATÁRIA junto a seguradora de primeira linha..

- 18.3. Na hipótese de sinistro parcial, a indenização do Seguro Patrimonial será utilizada pela EMPREENDEDORA LOCADORA para construção da parte da



Empreendimento atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado, desde que o prazo da reconstrução da parte do Empreendimento objeto de sinistro não seja superior a 12 (doze) meses, conforme aferido por sociedade idônea e com notória especialização na área, contratada pela EMPREENDEDORA LOCADORA às suas expensas e, em caso de Captação de Recursos, com a anuência do Cessionário.

Parágrafo Único: Na hipótese prevista na Cláusula 18.3 acima, a LOCATÁRIA obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a pagar o aluguel equivalente à área útil do Empreendimento que eventualmente permanecer ocupando, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela LOCATÁRIA e o valor do aluguel devido em cada mês, nos termos deste Contrato, deverá ser coberto pelo Seguro de Perda de Receitas.

- 18.4. Na hipótese de sinistro total, a EMPREENDEDORA LOCADORA terá a opção de utilizar a indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução do Empreendimento, até o limite do valor indenizado, desde que o prazo da reconstrução não seja superior a 12 (doze) meses, conforme aferido por sociedade idônea e com notória especialização na área, contratada pela EMPREENDEDORA LOCADORA às suas expensas e, em caso de Captação de Recursos, com a anuência do Cessionário.

Parágrafo Único: Na hipótese prevista na Cláusula 18.4 acima, a opção será exercida pela EMPREENDEDORA LOCADORA no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de ocorrência do sinistro total, mediante simples comunicação enviada à LOCATÁRIA e, após a Captação de Recursos, também ao Cessionário.

- 18.5. Caso o prazo da reconstrução do Empreendimento, em caso de sinistro parcial ou total, seja superior a 12 (doze) meses ou caso a EMPREENDEDORA LOCADORA não exerça a opção prevista na Cláusula 18.4 acima, no caso de sinistro total com prazo de reconstrução até 12 (doze) meses, este Contrato será considerado resolvido de pleno direito, ficando a LOCATÁRIA isenta de pagar e ou receber Indenização.



34

- 18.6. Após a Captação de Recursos, os recursos oriundos das indenizações do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas deverão ser depositados em conta corrente vinculada de titularidade do Cessionário, mantida junto ao Banco do Brasil, a ser por este oportunamente indicada (“Conta Vinculada”).

Parágrafo Primeiro: No prazo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data da Cessão de Créditos, abaixo definida, a seguradora deverá ser notificada pela EMPREENDEDORA LOCADORA para que, em caso de sinistro durante todo o prazo da Captação de Recursos, deposite na Conta Vinculada os recursos das indenizações do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas.

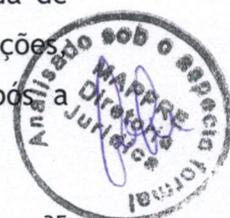
Parágrafo Segundo: Os recursos depositados na Conta Vinculada serão movimentados única e exclusivamente pelo Cessionário, para os fins e efeitos do disposto nesta Cláusula, sendo que, na hipótese de reconstrução do Empreendimento, os desembolsos serão realizados de acordo com o cronograma físico-financeiro apresentado pela EMPREENDEDORA LOCADORA.

- 18.6. No prazo de 30 (trinta) dias contados da Data da Conclusão dos Prédios, a LOCATÁRIA deverá apresentar à EMPREENDEDORA LOCADORA as apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas, vigentes desde a Data da Conclusão dos Prédios.

Parágrafo Primeiro: Por ocasião da Entrega Antecipada dos Prédios, a vigência da apólice do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas deverá ter início na data de Entrega Antecipada dos Prédios.

Parágrafo Segundo: Caso a LOCATÁRIA não apresente as apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas no prazo estipulado na Cláusula 18.6 acima, a EMPREENDEDORA LOCADORA e, após a Cessão de Créditos, também o Cessionário, ficarão autorizados a contratar os referidos seguros e solicitar o reembolso dos valores à LOCATÁRIA, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

- 18.7. A LOCATÁRIA deverá manter o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a LOCATÁRIA remeter à EMPREENDEDORA LOCADORA e, após a



Cessão de Créditos, também ao Cessionário os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

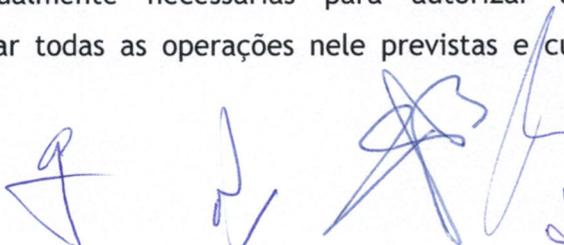
- 18.8. Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas, sob fundamento de que a ocupação do Empreendimento estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Empreendimento, ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, o presente Contrato será considerado rescindido, cabendo à LOCATÁRIA o dever de pagar à EMPREENDEDORA LOCADORA, ou ao Cessionário, no caso de Captação de Recursos, a Indenização.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

- 19.1. 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 em 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido. 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 15 (quinze) 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 VIGÉSIMA - DECLARAÇÕES

- 20.1. Cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, 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



36

todas as obrigações nele assumidas.

20.2. A celebração deste instrumento 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.

20.3. A EMPREENDEDORA LOCADORA declara e garante que, ressalvadas as exceções expressamente mencionadas neste Contrato:

a) é plenamente capaz e legitimada para locar os Imóveis, não estando impedida, de qualquer forma, de celebrar o presente Contrato, tendo obtido as autorizações necessárias para tanto;

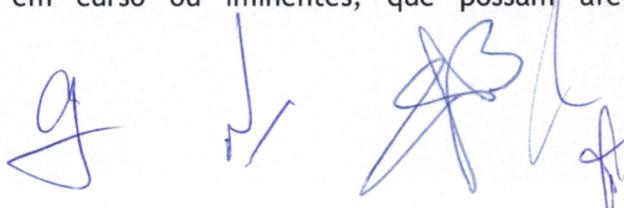
b) a celebração do presente Contrato e a execução dos deveres e obrigações ora estabelecidos não dependem da obtenção de alvarás, licenças, autorizações, consentimentos, isenções, registros, aprovações ou outras autorizações de qualquer espécie, de quem quer que seja, exceto quando expressamente indicado neste Contrato;

c) os Imóveis não possuem débitos, em especial aqueles devidos ao Fisco Municipal;

d) que a verificação e análise de documentos, públicos ou particulares e dos Imóveis pela LOCATÁRIA não eximirá a EMPREENDEDORA LOCADORA de cumprir os deveres e obrigações ora assumidos e, em especial, não a eximirá da responsabilidade pelas declarações e garantias prestadas nesta Cláusula;

e) adquiriu validamente os Imóveis, sendo certo que a venda dos Imóveis pela antecessora proprietária não configurou fraude aos seus credores e nem fraude à execução;

f) não há procedimentos judiciais ou extrajudiciais em seu nome ou relacionados aos Imóveis, em curso ou iminentes, que possam afetar



negativamente ou impedir a celebração ou cumprimento deste Contrato ou a assunção dos deveres e obrigações ora assumidos;

g) que: (a) não há qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, os Imóveis; e (b) não há processo de tombamento iniciado, ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, os Imóveis;

h) que a servidão de passagem de gasoduto, registrada sob n.º 2 na matrícula 83.031 e referida no item 1.2. supra, em favor da empresa Gás Brasileiro Distribuidora Ltda., não inviabiliza a reforma e construção do Empreendimento, não representa risco para a LOCATÁRIA e seus representantes, bem como não limita ou restringe o uso dos Imóveis; e,

i) que (a) sobre os Imóveis nunca foi praticada atividade poluidora; (b) não há qualquer passivo ambiental em relação aos Imóveis; e (b) não há quaisquer ações, procedimentos ou investigações em curso, relativos a qualquer ato, fato ou omissão que possam ser considerados danosos ao meio ambiente ou a terceiros, tampouco referentes a qualquer violação de regulamentos, alvarás, ordens, atos normativos, leis ou legislação relativos a ela ou aos Imóveis e que possam afetar o presente negócio.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - MULTA

21.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste instrumento sujeitará o infrator à multa diária equivalente a 1/90 (um noventa avos) do valor do Aluguel do respectivo Prédio vigente a época da infração, limitada ao valor de 03 (três) Aluguéis dos Prédios, 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 Nona acima.

g

↓

AB

↓



CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

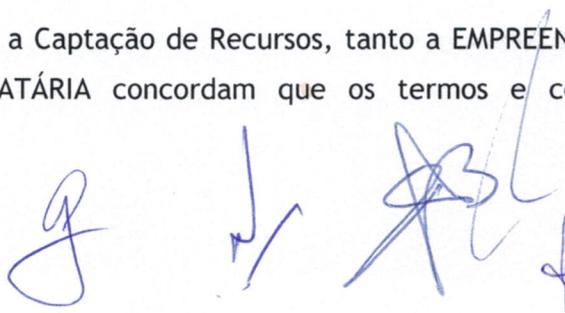
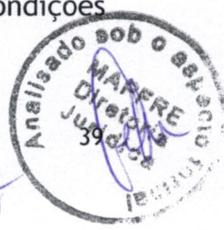
22.1. A LOCATÁRIA autoriza expressamente, salvo para empresas seguradoras, em caráter irrevogável e irretratável que o crédito decorrente do pagamento dos alugueis, da indenização e de eventuais encargos moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo critério da EMPREENDEDORA LOCADORA ("Cessão de Créditos").

Parágrafo Único: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da EMPREENDEDORA LOCADORA, caberá à LOCATÁRIA pagar os alugueis diretamente ao Cessionário, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita pela EMPREENDEDORA LOCADORA à LOCATÁRIA.

22.2. A LOCATÁRIA tem conhecimento e reconhece nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a EMPREENDEDORA LOCADORA de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos, bem como quanto à inexistência de direito de preferência para aquisição do Empreendimento, em caso de excussão dos referidos ônus ou gravames.

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

Parágrafo Único: Efetivada a Captação de Recursos, tanto a EMPREENDEDORA LOCADORA, como a LOCATÁRIA concordam que os termos e condições

definidas neste Contrato, inclusive aquelas relativas ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alteradas com anuência do Cessionário.

- 22.4. Diante do caráter *intuitu personae* inerente à presente contratação, é vedado à LOCATÁRIA (i) sublocar o Empreendimento, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da EMPREENDEDORA LOCADORA, salvo para empresas pertencentes ao seu grupo econômico; e, (ii) ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato a terceiros, salvo para empresas pertencentes ao seu grupo econômico, hipótese em que se manterá a responsabilidade integral da LOCATÁRIA pelo cumprimento das obrigações deste Contrato.
- 22.5. Será facultado à EMPREENDEDORA LOCADORA, a seu exclusivo critério, ceder os direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato a empresas pertencentes do seu grupo econômico, incluindo sociedade de propósito específico constituída pela EMPREENDEDORA LOCADORA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - VIGÊNCIA, PREFERÊNCIA E REGISTRO

- 23.1. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º, 27 e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis pertinente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela LOCATÁRIA.
- 23.2. Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará a LOCATÁRIA obrigada, ao término ou rescisão deste, total ou parcial, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a LOCATÁRIA assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a EMPREENDEDORA LOCADORA autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a LOCATÁRIA com todos os custos incorridos pela EMPREENDEDORA LOCADORA para tanto.

g ↓

3

40



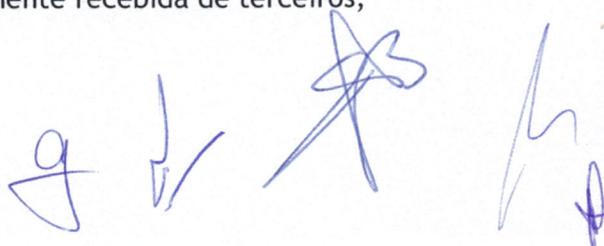
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - CONFIDENCIALIDADE E DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

24.1. 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 à outra parte, 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 a nenhuma informação que:

- a) seja de domínio público no momento da revelação ou após a revelação, exceto se isso ocorrer em decorrência de ato ou omissão da Parte Receptora, cujas ações ou omissões importem diretamente na divulgação culposa de referidas informações e desde que devidamente comprovada sua responsabilidade;
- b) seja exigência nas operações de Captação de Recursos
- c) já esteja em poder da Parte Receptora, como resultado de sua própria pesquisa, contanto que a Parte Receptora possa comprovar esse fato;
- d) tenha sido legitimamente recebida de terceiros;




e) seja revelada/fornecida em razão de uma ordem judicial, somente até a extensão de tal ordem, desde que, quando possível, a Parte Receptora tenha notificado a “Parte Reveladora” sobre a existência de tal ordem, possibilitando à “Parte Reveladora” pleitear medidas de proteção que julgar cabíveis.

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.

24.2. 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 QUINTA - AVISOS

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

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - OPÇÃO DE COMPRA DO EMPREENDIMENTO

26.1. Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, a EMPREENDEDORA LOCADORA confere à LOCATÁRIA, em caráter irrevogável e irretratável, a opção de, ao final do prazo de Locação, comprar o Empreendimento.

26.2. Caso a LOCATÁRIA tenha interesse em exercer tal direito, deverá comunicar seu interesse à EMPREENDEDORA LOCADORA com no mínimo 180 (cento e oitenta) dias de antecedência ao termo final deste Contrato, sendo que a não comunicação da LOCATÁRIA no prazo aqui previsto implica na perda do direito da LOCATÁRIA tratado nesta Cláusula.

g J [Handwritten signatures]

Analisado sob o 3573010
MARESE
Diretor
Jurídico
42

26.3. Para fins de definição do preço do Empreendimento, as Partes deverão apresentar uma à outra, laudo de avaliação, elaborado por uma das seguintes empresas independentes prestadoras de serviços especializados em avaliação de imóveis: Colliers International do Brasil, CB Richard Ellis Ltda., DLR Engenheiros Associados Ltda. ou Herzog Brown.

Parágrafo Primeiro: A avaliação do Empreendimento deverá ser feita com base no valor de mercado de outros imóveis da região. Caso o valor constante dos laudos apresentados seja igual ou divergente em percentual de até 10% (dez por cento), o valor do Empreendimento será atribuído pela média aritmética dos 2 (dois) laudos. Contudo, na hipótese de ser verificada divergência entre os valores apontados nos laudos, superior a 10% (dez por cento), as Partes contratarão laudo de terceira empresa, dentre aquelas acima mencionadas, para que apresente laudo, sendo que o valor do Empreendimento será determinado pela média aritmética dos 3 (três) laudos.

Parágrafo Segundo: Cada Parte arcará com os custos de contratação da empresa que tiver escolhido para a elaboração do respectivo laudo. Porém, os custos e as despesas eventualmente decorrentes da elaboração do terceiro laudo serão rateados em igual proporção entre as Partes.

Parágrafo Terceiro: Fica facultado às Partes, se assim desejarem, contratarem apenas uma das empresas acima indicadas, rateando em proporções iguais os custos respectivos, para que esta indique, de forma definitiva e vinculativa, o valor de mercado do Empreendimento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - DISPOSIÇÕES GERAIS

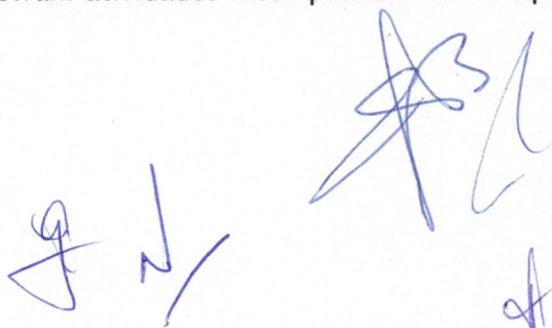
27.1. A LOCATÁRIA arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis; e, (ii) com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da LOCATÁRIA.

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



- 27.3. 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, inclusive seus anexos, serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes e do Cessionário.
- 27.4. A LOCATÁRIA se obrigada a pagar todas as suas obrigações pecuniárias assumidas neste Contrato líquidas de quaisquer tributos, despesas, retenções ou quaisquer outras responsabilidades, presentes e futuros.
- 27.5. As Partes declaram que o Projeto do Empreendimento contempla a construção, sob responsabilidade da EMPREENDEDORA LOCADORA e às expensas da LOCATÁRIA, até o limite de R\$ 257.000,00 (duzentos e cinquenta e sete mil reais), sendo que eventual acréscimo de custo deverá ser arcado pela EMPREENDEDORA LOCADORA, de via de acesso exclusivo aos Imóveis. Não obstante o exposto, alternativamente à construção do acesso exclusivo, a EMPREENDEDORA LOCADORA se compromete a diligenciar junto aos órgãos públicos competentes, a fim de pleitear uma melhoria ao acesso viário do Empreendimento, comprometendo-se a EMPREENDEDORA LOCADORA a envidar os melhores esforços a fim de realizar todos os procedimentos necessários para a referida melhoria, podendo, inclusive, doar determinada fração ideal dos Imóveis aos órgãos públicos, necessária a manutenção razoável de um acesso exclusivo, se assim se fizer necessário.
- 27.6. Considerando a extensão dos Imóveis em que será desenvolvido o Empreendimento, fica desde já acordado entre as Partes que a EMPREENDEDORA LOCADORA deverá realizar desmembramento(s) de determinada(s) área(s) dos Imóveis para o desenvolvimento de outro(s) empreendimento(s), desde que (i) referido(s) desmembramento(s) não afete(m) diretamente o Cronograma de Obra dos Prédios; e, (ii) o(s) novo(s) empreendimentos não desenvolvam atividades incompatíveis com a operação do Empreendimento.

120 mil
mil

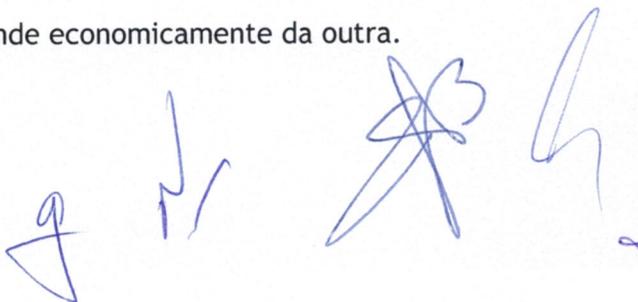


Analisado sob o selo do
MAPPRE
Diretoria
Jurídica
44

Parágrafo Primeiro. Se por qualquer motivo, o desmembramento se mostrar inviável, técnica ou economicamente, a LOCATÁRIA, desde já, autoriza e a EMPREENDEDORA LOCADORA obriga-se, por si ou por terceiros, a constituir um condomínio, do qual os Prédios aqui tratados serão parte absolutamente autônoma, sem que isso implique em qualquer ônus ou despesas adicionais à LOCATÁRIA, inclusive despesas relacionadas instituição e manutenção do condomínio, ou qualquer restrição do uso autorizado à LOCATÁRIA do Imóvel, nos termos deste Contrato.

Parágrafo Segundo. Caso seja instituído o condomínio, a EMPREENDEDORA LOCADORA obriga-se a deliberar, na convenção de condomínio e regulamento interno, regras de utilização das áreas comuns e da unidade autônoma compatíveis com a atividade pretendida pela LOCATÁRIA, em especial o acesso exclusivo e possibilidade de funcionamento das atividades em período de 24 horas. Obriga-se ainda a autorizar a LOCATÁRIA a votar nas assembleias ordinárias em nome da EMPREENDEDORA LOCADORA.

- 27.7. **Não Concorrência.** Compromete-se a EMPREENDEDORA LOCADORA, direta ou indiretamente (por meio de subsidiárias ou coligadas), pelo período que permanecer como proprietária do Imóvel, a não desenvolver no Município e Comarca do Imóvel outro projeto de *Call Center*.
- 27.8. A LOCATÁRIA fica, desde já, autorizada a utilizar a fachada dos Prédios para instalação de placa publicitária com o logotipo / logomarca da LOCATÁRIA e suas parceiras, obrigando-se a LOCATÁRIA a respeitar a legislação municipal pertinente.
- 27.9. Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos.
- 27.10. Cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade.
- 27.11. Nenhuma Parte depende economicamente da outra.



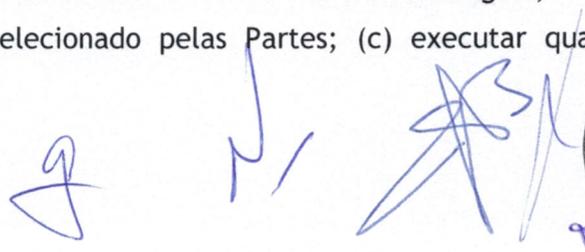
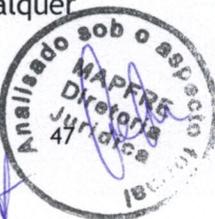
- 27.12. Nenhuma das Partes se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar.
- 27.13. As discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa.
- 27.14. Cada parte é empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados.
- 27.15. As Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação.
- 27.16. A MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL são solidariamente responsáveis perante a EMPREENDEDORA LOCADORA pelas obrigações ajustadas no presente instrumento.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - ARBITRAGEM

- 28.1. As Partes primeiramente negociarão, de boa fé, a resolução de qualquer controvérsia ou reclamação decorrente ou relacionada a este Contrato. Caso surja controvérsia, uma Parte poderá notificar a outra de sua intenção, de boa fé, de chegar a uma resolução, dentro de 30 (trinta) dias da data de recebimento da notificação.
- 28.2. Na eventualidade de as Partes não lograrem consenso no prazo estipulado acima, todas as controvérsias ou reclamações decorrentes ou relacionadas a este Contrato serão dirimidas por arbitragem de acordo com as Regras de Conciliação e Arbitragem, no âmbito de uma arbitragem administrada pelo Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil- Canadá e de acordo com a Lei Federal n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996, exceto quando tenha havido inadimplemento que permita a outra Parte mover ações de (i) execução judicial nos termos da Lei Processual Civil Brasileira; e (ii) despejo, ficando, nestas hipóteses, eleito o foro de São Paulo, Capital.



- 28.3. O Tribunal Arbitral terá poderes para resolver todas e quaisquer controvérsias relacionadas ao litígio, inclusive questões acessórias, e terá poderes para promulgar quaisquer ordens e sentenças parciais necessárias às Partes, inclusive medidas cautelares e medidas liminares, antes de uma decisão final. Os árbitros não tomarão suas decisões com base no patrimônio, podendo, todavia, decidir com base em critérios de equidade.
- 28.4. O Tribunal Arbitral será composto por 03 (três) árbitros, dos quais 1 (um) será nomeado pela EMPREENDEDORA LOCADORA, 01 (um) pela LOCATÁRIA, e o terceiro, que atuará como presidente, será escolhido pelos dois árbitros nomeados pelas Partes ou, caso os árbitros nomeados pelas Partes não cheguem a um consenso para a nomeação do terceiro árbitro, o terceiro árbitro será nomeado dentro de um período subsequente de 10 (dez) dias, de acordo com as regras do Centro de Arbitragem e Mediação da Câmara de Comércio Brasil - Canadá. A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral, inclusive honorários advocatícios razoáveis despendidos pela Parte vencedora.
- 28.5. A sede da arbitragem será a cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil. A arbitragem será realizada no idioma português. A Decisão Arbitral será proferida na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil.
- 28.6. Os procedimentos de arbitragem e quaisquer documentos e informações divulgados neste procedimento estarão sujeitos a confidencialidade.
- 28.7. A Decisão Arbitral poderá ser executada perante qualquer tribunal de jurisdição competente. A Decisão Arbitral será definitiva e vinculará as Partes, que renunciam o direito à apelação.
- 28.8. Cada uma das Partes se reserva o direito de recorrer ao judiciário para: (a) compelir a arbitragem; (b) obter medidas liminares visando à proteção de seus direitos antes da instituição da arbitragem, e qualquer ação desta natureza não será interpretada como uma renúncia da arbitragem, como o único meio de resolução selecionado pelas Partes; (c) executar qualquer

decisão do Tribunal Arbitral; e (d) buscar a anulação do Juízo Arbitral, quando permitido por lei. Caso as Partes recorram ao judiciário, os Tribunais da cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, República Federativa do Brasil, terão competência.

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

São Paulo, 21 de dezembro de 2011.

Cartório Registro Civil 39º

2.º CARTÓRIO

SRB PARTICIPAÇÕES S.A.
EMPREENDEDORA LOCADORA

2.º CARTÓRIO

MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.
LOCATÁRIA
Paulo Bonzanini
Diretor Geral
de Administração e Finanças

2.º CARTÓRIO

COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL
LOCATÁRIA
Paulo Bonzanini
Diretor Geral
de Administração e Finanças

2.º CARTÓRIO

Testemunhas:

1.

Nome:

RG: Gabriel Meller O. Souza
OAB/SP N° SP 297.941

CPF/MF:

2.

Nome:

RG: Felipe Name Francisco
RG: 24.982.188-6

CPF/MF: CPF: 281.309.558-30

(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóveis e Outras Avenças firmado, em 21/12/2011, entre a SRB PARTICIPAÇÕES S/A, MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S/A e a COMPANHIA DE SEGUROS ALIANÇA DO BRASIL

