

---

**Instrumento Particular de Contrato de Sublocação Atípica  
de Imóvel Sob Medida e Outras Avenças**

celebrado entre

**MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**  
*na qualidade de empreendedora sublocadora*

e

**TELEPERFORMANCE CRM S/A**  
*na qualidade de sublocatária*

em

**08 de dezembro de 2015**

## Índice

CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO .....	6
CLÁUSULA SEGUNDA - REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO.....	10
CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO.....	16
CLÁUSULA QUARTA - ACOMPANHAMENTO, VISTORIAS, INSPEÇÕES E RECEBIMENTO DA OBRA .....	17
CLÁUSULA QUINTA - RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA.....	20
CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO .....	21
CLÁUSULA SÉTIMA - VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO.....	22
CLÁUSULA OITAVA - POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO .....	22
CLÁUSULA NONA - ALUGUEL DO EMPREENDIMENTO.....	24
CLÁUSULA DÉCIMA - REAJUSTE DOS ALUGUEIS.....	28
CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REVISÃO JUDICIAL DOS ALUGUEIS.....	29
CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - NÃO COMPENSAÇÃO.....	29
CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES .....	30
CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO.....	37
CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RESCISÃO ANTECIPADA.....	39
CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESPONSABILIDADE AMBIENTAL.....	43
CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - SEGUROS, DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DESAPROPRIAÇÃO .....	44
CLÁUSULA DÉCIMA NONA - EVENTOS DE INADIMPLEMENTO .....	48
CLÁUSULA VIGÉSIMA - GARANTIA.....	48
CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - MULTA.....	50
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CESSÃO DE CRÉDITOS, DA SUBLOCAÇÃO E CESSÃO DE DIREITOS.....	50
CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - EXCLUSIVIDADE, DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE.....	51
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA.....	51
CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - AVISOS.....	52
CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS .....	52
CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - ANEXOS CONTRATUAIS.....	53
CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - CLÁUSULA ARBITRAL.....	54

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE SUBLOCAÇÃO DE IMÓVEL  
SOB MEDIDA E OUTRAS AVENÇAS**

**I PARTES**

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

**MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Nações Unidas, nº 8501, 31º andar, Pinheiros, CEP nº 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 19.974.189/0001-41, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Contrato Social, por seu representante legal abaixo assinado, na qualidade de “Empreendedora Sublocadora”, doravante assim denominada; e,

**TELEPERFORMANCE CRM S/A**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Werner Siemens, nº 111, Prédio 25, Espaço 01, Bairro da Lapa, CEP 05069-010, inscrita no CNPJ/MF nº 06.975.199/0001-50, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Estatuto Social pelos seus diretores constantes do Estatuto Social, Sr. Sérgio Ricardo Ribeiro Passos, brasileiro, casado, engenheiro, portador da carteira de identidade RG nº 64.225.998, expedida pela IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 050.269.248-08, e Sr. Marcelo Vaz e Alves, brasileiro, solteiro, engenheiro, portador de cédula de identidade RG nº 4442146 expedida pela SSP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 722.087.327-15, ambos residentes e domiciliados na Capital do Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Werner Siemens, nº 111, Prédio 25, Espaço 1, Lapa, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de “Sublocatária”, doravante assim denominada;

A Empreendedora Sublocadora e a Sublocatária, quando em conjunto, denominadas simplesmente como “Partes” e individual e indistintamente “Parte”.

**II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**

- a) a Empreendedora Sublocadora tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Contrato Social, a locação e/ou sublocação de bens imóveis próprios e/ou de terceiros;
- b) a Sublocatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, (i) a prestação de serviços de centrais de atendimento a terceiros, compreendendo, dentre outros, as áreas de atendimento a clientes, telemarketing e serviços de treinamento,

suporte e consultoria; (ii) a criação, administração e manutenção de bancos de dados; e, (iii) a criação, desenvolvimento, implantação e manutenção de sistemas computadorizados;

- c) a Sublocatária deseja expandir suas atividades, sem que para tanto invista na aquisição de terreno, 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*;
- d) a Norfil S/A Indústria Textil, empresa com sede na cidade de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, na Rod. BR 101, Km 7, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.341.494/0003-65 ("Norfil"), é a legítima proprietária e possuidora dos imóveis objeto das matrículas nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891, todas do Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN ("Imóveis") e integrantes do empreendimento denominado Norfil Natal ("Empreendimento Norfil");
- e) a Norfil recebeu da Sublocatária, uma proposta para a locação de determinada fração dos Imóveis ("Imóvel"), que se encontra devidamente identificada no Anexo 1 do presente Contrato, a fim de destiná-la à implementação de um *call center* a ser operado pela Sublocatária ("Proposta");
- f) a Sublocatária informou em sua Proposta que, para a efetivação da locação do Imóvel, careceria a realização de investimentos para a realização de obras ("Retrofit"), a fim de adequá-lo às atividades de um *call center*;
- g) a Norfil tem interesse em locar o Imóvel à Sublocatária, entretanto, não tem interesse em realizar o investimento mencionado no considerando "f", acima, uma vez que referido investimento se deve exclusivamente a atender as necessidades de operação da Sublocatária;
- h) em razão do disposto na consideração preliminar "g", acima, a Norfil, em 06 de novembro de 2015, celebrou com a Empreendedora Sublocadora, com anuência expressa da Sublocatária, o Contrato de Locação Atípica de Imóveis para fins não Residenciais e Outras Avenças, tendo por objeto o Imóvel, com o intuito exclusivo de que a Empreendedora Sublocadora (i) realizasse, com recursos próprios ou de terceiros, o Retrofit; e (ii) sublocasse o Imóvel Sublocatária ("Contrato de Locação Norfil"); sendo certo que, no Contrato de Locação Norfil, a Norfil autorizou expressamente a realização da sublocação do Imóvel pela Empreendedora Sublocadora à Sublocatária;

- i) o Imóvel, de acordo com um juízo de conveniência e oportunidade da própria Sublocatária, é propício e adequado ao desenvolvimento de um *call center*, inclusive no que diz respeito às suas dimensões e características (sendo que o Imóvel e o Retrofit também serão designados, quando mencionados em conjunto, simplesmente como “Call Center”);
- j) a Empreendedora Sublocadora concorda em: (a) realizar o Retrofit, de acordo com as necessidades da Sublocatária, na forma do projeto executivo constante do Anexo 2 ao presente instrumento (“Projeto”); e (b) sublocar o Call Center para a Sublocatária, nos termos aqui contratados, na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91;
- k) a Empreendedora Sublocadora contratou, com a anuência expressa da Sublocatária, a Athie Wohnrath Ass. Projetos, Construção e Gerenciamento Ltda., pessoa jurídica de direito privado, com sede na cidade de São Paulo, Capital, Praça João Duran Alonso, 34 - 13º andar, Cidade Monções, CEP 04571-070, inscrita no CNPJ/MF sob 61.379.863/0001-06 e Inscrição Estadual sob o nº 142.376.923-116 (“Construtora”), para que esta, às expensas da Empreendedora Sublocadora, implemente as obras relacionadas ao Retrofit, na forma descrita no Projeto;
- l) a Empreendedora Sublocadora assumirá a responsabilidade pelo investimento necessário à implementação do Retrofit;
- m) para a realização do Retrofit, a Empreendedora Sublocadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras, e do mercado de capitais, de captação de recursos com terceiros e/ou os seus próprios cotistas (“Captação de Recursos”);
- n) para a consecução da operação de Captação de Recursos, que é essencial para a realização do Retrofit, a Empreendedora Sublocadora cederá os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras ou companhias securitizadoras emissoras de certificados de recebíveis imobiliários (“Cessionário”);
- o) os aluguéis estabelecidos neste instrumento, nos termos da Cláusula Nona, abaixo, representam a remuneração da Empreendedora Sublocadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Call Center, como também em razão do

investimento realizado pela Empreendedora Sublocadora para realização do Retrofit, sendo, assim, essencial que a Empreendedora Sublocadora (ou seu Cessionário) receba a integralidade dos valores devidos a título de locação, nos prazos acordados, durante todo o período contratado;

- p) a Sublocatária reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto *intuitu personae* de implementação das obras do Retrofit, desenvolvido para atender, com exclusividade, às necessidades da Sublocatária, bem assim, a localização da implementação do Call Center, escolhido pela Sublocatária para suas instalações, a Empreendedora Sublocadora não teria interesse em (i) celebrar o Contrato de Locação Norfil; (ii) investir na execução do Retrofit, nos moldes solicitados pela Sublocatária; e, (iii) observar o Projeto, elaborado de acordo com as necessidades da Sublocatária;

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

### III - CLÁUSULAS

#### CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

1.1. Objeto: O objeto deste Contrato é:

- a) a realização do Retrofit pela Empreendedora Sublocadora, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Sublocatária e no tempo e forma previstos no presente Contrato, conforme previsto na Cláusula Segunda deste Contrato; e,
- b) a subsequente sublocação do Call Center na forma do artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, à Sublocatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo mínimo de 122 (cento e vinte e dois) meses, contados a partir da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no item 7.1., abaixo, independentemente do término do Retrofit ("Sublocação").

1.1.1. Regime Jurídico do Contrato: O presente Contrato será regido pelo regime jurídico previsto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/91. Neste contexto, em que pese a presente relação comercial ganhar a natureza jurídica de locação não residencial de imóvel urbano,

não serão aplicadas - salvo as disposições procedimentais previstas na Lei nº 8.245/91 e quando expressamente mencionado pelas Partes - as demais disposições da referida Lei nº. 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 15, 19, 21,30, Parágrafo Primeiro do artigo 51 e artigo 68, da citada lei.

1.2. Condições Precedentes: As Partes celebram o presente Contrato com eficácia subordinada a implementação das condições precedentes ("Condições Precedentes"), nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, quais sejam:

- a) Captação de Recursos: captação de recursos pela Empreendedora Sublocadora de forma que esta tenha recursos financeiros disponíveis em montante suficiente para cumprir com todas as obrigações previstas neste Contrato, inclusive, mas não apenas, à realização do Retrofit;
- b) Apresentação de Carta Fiança pela Sublocatária: como garantia (i) de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Sublocatária no presente Contrato; (ii) de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Empreendedora Sublocadora nos instrumentos que formalizarem a Captação de Recursos; (iii) do próprio título ou instrumento que formalizar a Captação de Recursos; e, (iv) de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Sublocatária no Contrato de Locação Norfil; a Sublocatária deverá contratar duas cartas de fiança-bancária, em instituição bancária de 1ª linha (para este fim serão consideradas instituições financeiras de 1ª linha aquelas com patrimônio líquido superior a R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) e com rating AAA em escala nacional por uma das seguintes agências internacionais: Moody's, S&P ou Fitch, sendo certo que caso seja coberto por mais de duas agências internacionais, a instituição financeira deverá ter rating mínimo AAA em escala nacional por pelo menos duas agências, com vigência de 12 (doze) meses contado da data de 15/12/15, sendo certo que (a) a carta de fiança bancária garantindo o previsto nas alíneas "i", "ii" e "iii" anteriores será no valor de R\$ 28.000.000,00 (vinte e oito milhões de reais), valor este que deverá ser reajustado nos termos do item 20.2.1., abaixo, e terá como beneficiário o Cessionário ("Fiança Bancária à Empreendedora Sublocadora"); e, (b) a carta de fiança bancária garantindo o previsto na alínea "iv" anterior será no valor de R\$ 1.260.627,24 (um milhão, duzentos e sessenta reais, seiscentos e vinte e sete reais e vinte e quatro centavos), valor este que deverá ser reajustado anualmente na forma prevista no Contrato de Locação Norfil e terá como beneficiária a Norfil ("Fiança Bancária à Norfil"); devendo a Sublocatária encaminhar à Empreendedora Sublocadora os comprovantes

correspondentes da emissão da Carta; e,

- c) Due Diligence dos Imóveis: análise e aprovação pela Empreendedora Sublocadora, ao seu exclusivo critério, da documentação legal e jurídica referente aos Imóveis e à Norfil, até a data de 11 de dezembro de 2015.

1.3. Prazo de Superação das Condições Precedentes: As Partes, de comum acordo, estabelecem que as Condições Precedentes, cumulativamente, deverão ser superadas até a data de 11 de dezembro de 2015.

1.3.1. Data de Superação das Condições Precedentes: Uma vez superadas todas as Condições Precedentes, a Empreendedora Sublocadora enviará uma notificação à Sublocatária neste sentido. A data de envio da referida notificação pela Empreendedora Sublocadora será doravante denominada "Data de Superação das Condições Precedentes".

1.4. Não Superação das Condições Precedentes: Na hipótese de não superação das Condições Precedentes, na forma e nos prazos previstos nos itens 1.2. e 1.3., acima, será facultado à Empreendedora Sublocadora, a seu exclusivo critério:

- a) prorrogar o prazo de superação das Condições Precedentes por até 30 (trinta) dias adicionais; ou,
- b) considerar o presente Contrato rescindido, sem que seja devido qualquer valor de uma Parte à outra, excetuando-se única e exclusivamente o reembolso previsto no item 1.5., abaixo.

1.5. Reembolso de Despesas: Tendo em vista que a Empreendedora Sublocadora somente celebrou o Contrato de Locação Norfil com o intuito exclusivo de (i) realizar o Retrofit; e, (ii) sublocar os Imóveis à Sublocatária; as Partes desde já ajustam que, na hipótese de não superação das Condições Precedentes conforme previsto na alínea "b" do item 1.4., acima, a Sublocatária deverá:

- a) reembolsar à Empreendedora Sublocadora, por todas as despesas incorridas pela Empreendedora Sublocadora à superação das Condições Precedentes e/ou à implementação do Retrofit, incluindo, mas não se limitando, as despesas pagas pela Empreendedora Sublocadora à Construtora; e,

- b) sub-rogar-se integralmente em todos os direitos e obrigações detidos pela Empreendedora Sublocadora no Contrato de Locação Norfil, sub-rogação esta que operar-se-á automaticamente, bastando, para tanto, que a Empreendedora Sublocadora notifique a Norfil a esse respeito, nos termos do Parágrafo Segundo do item 21.1. do Contrato de Locação Norfil, no qual a Sublocatária comparece como Interveniente Anuente e concorda expressamente com referida sub-rogação.

1.5.1. Prazo para o Reembolso: As despesas mencionadas no item 1.5., acima, deverão ser reembolsadas pela Sublocatária à Empreendedora Sublocadora, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contado do recebimento de notificação pela Sublocatária a esse respeito, acompanhada dos respectivos comprovantes de pagamentos.

- 1.6. Exigências/Contrapartidas: Fica desde já certo e ajustado entre as Partes que, na hipótese de emissão de exigência de execução de obras de contrapartidas, por órgãos públicos para fins de aprovação do Projeto e/ou emissão, do Habite-se ("Exigência de Órgãos Públicos"), a Empreendedora Sublocadora deverá enviar à Construtora a referida Exigência de Órgãos Públicos.

1.6.1. Análise da Exigência: Após o recebimento da Exigência de Órgãos Públicos, a Empreendedora Sublocadora solicitará à Construtora, o envio de uma análise sobre a Exigência de Órgãos Públicos, contemplando as seguintes informações ("Análise da Construtora"):

- a) se a execução das obras de contrapartidas impacta financeiramente nos valores contratados para execução do Retrofit; e,
- b) se a execução das obras de contrapartidas impacta no cumprimento do cronograma de obras.

1.6.2. Não Impacto na Obra: Na hipótese da Análise da Construtora resultar no não impacto (i) nos valores contratados para execução do Retrofit; e, (ii) no cumprimento do cronograma de obras; a Empreendedora Sublocadora deverá comunicar à Sublocatária, que as obras solicitadas serão executadas.

1.6.3. Impacto na Obra: Na hipótese da Análise da Construtora resultar no impacto (i) nos valores contratados para execução do Retrofit; e/ou, (ii) no cumprimento do cronograma de obras; a Empreendedora Sublocadora deverá encaminhar à Sublocatária, a Análise da

Construtora, devendo a Sublocatária, no prazo de até 07 (sete) dias contados da data do recebimento da referida Análise da Construtora, pagar diretamente à Construtora os custos necessários à execução das obras de contrapartidas, sem prejuízo do cumprimento pela Sublocatária da obrigação do pagamento dos Aluguéis previstos na Cláusula Nona, abaixo, independentemente da finalização do Retrofit, e/ou das obras de contrapartidas.

1.6.4. Descumprimento do Prazo pela Sublocatária: As Partes desde já concordam que, na hipótese de descumprimento pela Sublocatária do prazo previsto no item 1.6.3., acima, o novo prazo previsto para conclusão das obras deverá ser automaticamente prorrogado pelo período correspondente ao atraso da Sublocatária, sem prejuízo da aplicação do disposto no item 2.3.2., abaixo, sendo certo ainda que, na hipótese do referido atraso ultrapassar o prazo de 15 (quinze) dias, incidirá à Sublocatária multa diária no valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) até a data do saneamento do referido inadimplemento, sem prejuízo da faculdade da Empreendedora Sublocadora considerar o presente Contrato rescindido, devendo a Sublocatária, nesta hipótese, pagar à Empreendedora Sublocadora o valor da Indenização prevista no item 16.1., abaixo, observando-se o procedimento previsto na Cláusula Décima Sexta abaixo.

1.7. Custo Estimado da Obra: As Partes estabelecem de comum acordo que o valor a ser pago pela Empreendedora Sublocadora à Construtora para realização do Retrofit será de R\$ 22.500.000,00 (vinte e dois milhões e quinhentos mil reais) ("Custo Estimado da Obra").

1.7.1. Aumento do Custo Estimado da Obra: As Partes desde já reconhecem que qualquer custo necessário à realização do Retrofit que seja superior ao Custo Estimado da Obra, deverá ser arcado exclusivamente pela Sublocatária.

## CLÁUSULA SEGUNDA - REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO.

2.1. Implementação do Call Center: Conforme mencionado nas "Considerações Preliminares" deste Contrato, o Retrofit será implementado pela Empreendedora Sublocadora, de acordo com o Projeto, por intermédio da Construtora, às suas expensas.

2.1.1. Etapas da Obra: As Partes acordam que o Retrofit será realizado em duas etapas, quais sejam, (a) a primeira etapa contemplando 400 (quatrocentos) postos de atendimentos nos galpões 8 e 9 ("Primeira Etapa"); e, (a) a segunda etapa contemplando

1080 (mil e oitenta) postos de atendimentos, a praça e prédio de recrutamento ("Segunda Etapa") em conjunto com a Primeira Etapa doravante "Etapas da Obra").

2.2. Conformidade com o Projeto: A realização do Retrofit será realizada pela Construtora, em conformidade com o Projeto, sendo certo que referido Projeto foi elaborado pela Sublocatária, sob sua exclusiva responsabilidade.

2.2.1. Obtenção do Alvará de Execução do Retrofit: É de responsabilidade exclusiva da Sublocatária, às suas exclusivas expensas, a obtenção do alvará e demais licenças necessárias à construção e execução das obras do Retrofit no Imóvel.

2.3. Prazo para Conclusão Física do Retrofit: Observado o disposto no item 2.4., abaixo, o prazo para a conclusão física do Retrofit, nos termos do Projeto conforme previsto no item 4.3.1., abaixo, deverá ocorrer (a) até a data de 20/02/16, referente à Primeira Etapa, conforme previsto no cronograma de obras; e, (b) até a data de 28/03/16, referente à Segunda Etapa, conforme previsto no cronograma de obras (em conjunto "Data(s) da Finalização Física da Obra").

2.3.1. Data da Conclusão da Obra: A Construtora apresentará à Empreendedora Sublocadora e à Sublocatária (a) o Auto de Conclusão da Obra ou documento que comprove a regularidade da Obra ("Documento de Regularidade da Obra"); e, (b) o AVCB referente ao Call Center; até a data de 01 de julho de 2016, ressalvada ocorrência de Caso Fortuito e/ou Força Maior, ocasião em que a Sublocatária poderá ocupar o Call Center, visto que estará em condições de habitabilidade ("Data da Conclusão da Obra").

2.3.1.1. Atraso na Obtenção dos Documentos: Na hipótese de atraso pela Construtora na entrega dos documentos mencionados no item 2.3.1., acima, sujeitará a Construtora ao pagamento à Sublocatária de multa moratória diária equivalente a 0,33% (zero vírgula trinta e três por cento) sobre o valor de R\$338.800,00 (trezentos e trinta e oito mil, oitocentos reais), até a entrega da referida documentação à Sublocatária, conforme previsto no item 5.1.1. do Contrato de Construção. A multa aqui estabelecida não será aplicada na hipótese do referido atraso decorrer (a) de Caso Fortuito e/ou Força Maior; ou, (ii) por culpa exclusiva da Norfil, desde que a Construtora tenha cumprido sua parte, razão pela qual a Construtora não poderá ser penalizada por atrasos que fogem a sua esfera de atuação.

2.3.2. Contagem dos Prazos da Sublocação: Por se tratar de uma locação na modalidade

“built-to-suit”, e, tendo em vista que (i) a Empreendedora Sublocadora celebrou o Contrato de Locação Norfil com o intuito exclusivo de sublocar o Imóvel à Sublocatária e realizar o Retrofit sob medida à Sublocatária; e ainda; (ii) a Sublocatária, nos termos do item 2.2.1., acima, será a responsável pela obtenção do alvará e demais licenças necessárias à construção e execução das obras do Retrofit no Imóvel; as Partes convencionam que a conclusão do Retrofit não constitui termo inicial para a contagem dos prazos da Sublocação, tampouco para pagamento dos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora, conforme definição constante na alínea “a” do item 9.1., abaixo, de maneira tal que a Sublocatária assume, neste ato, a partir da Data de Início do Prazo Locatício (definido no item 7.1., abaixo), os riscos econômicos correspondentes, independentemente (a) da ocupação do Call Center; (b) da exploração do Call Center; e/ou (c) da existência de eventual embargo na execução da obra do Retrofit.

2.3.3. Entrega Antecipada do Retrofit - Aluguéis à Empreendedora Sublocadora: Em observância ao item 2.3.2., acima, caso o Retrofit seja entregue antes da Data de Conclusão da Obra (“Entrega Antecipada do Retrofit”), terá início automático a obrigação da Sublocatária quanto ao pagamento de aluguel à Empreendedora Sublocadora, conforme item 9.1., abaixo, a partir da data de sua imissão na posse do Call Center (“Aluguéis Antecipados”), sem que tal fato implique em alteração do término da vigência da Sublocação, fixada no item 7.1., abaixo, devendo ser observado os procedimentos para vistorias, inspeções e recebimento do Retrofit, conforme estabelecidos na Cláusula Quarta (*Vistorias, Inspeções e Recebimento do Retrofit*) deste Contrato. A Entrega Antecipada do Retrofit não implicará em qualquer alteração no término da vigência da Sublocação, fixada no item 7.1., abaixo.

2.3.4. Entrega Atrasada do Retrofit - Aluguéis à Empreendedora Sublocadora: Em observância ao item 2.3.2., acima, caso o Retrofit não seja concluído e entregue na Data da Conclusão da Obra, a Sublocatária obriga-se ao pagamento dos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora, a título de adiantamento, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida no item 7.1., abaixo (“Aluguéis Adiantados”).

2.3.5. Entrega Antecipada/Atrasada do Retrofit - Aluguéis à Norfil: As Partes desde já ajustam que o início do pagamento dos Aluguéis à Norfil, conforme definição prevista na alínea “b”, do item 9.1., abaixo, deverá ocorrer no prazo previsto no referido item 9.1., independentemente da entrega antecipada ou atrasada do Retrofit.

2.4. Hipóteses de Prorrogação Autorizada do Prazo de Conclusão do Retrofit: As Datas da Finalização Física da Obra e a Data da Conclusão da Obra não poderão ser postergadas, nem prorrogadas, exceto nos seguintes casos:

- a) Caso Fortuito ou Força Maior: motivos de caso fortuito ou força maior, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro e indicados exemplificativamente no item 2.4.3., abaixo, desde que devidamente registrados no diário da obra e informados à Empreendedora Sublocadora e Sublocatária ("Casos Fortuitos ou de Força Maior");
- b) Alterações de Projeto: solicitação de alteração dos projetos definidos no item 2.2., acima, por qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, ou ainda pela Sublocatária, neste último caso conforme disposto na Cláusula Terceira deste Contrato.

(itens "a" e "b" acima, em conjunto, "Hipóteses de Prorrogação Autorizada do Prazo de Conclusão do Retrofit").

2.4.1. Prorrogação Autorizada do Prazo de Conclusão do Retrofit: Em caso de ocorrência de qualquer das Hipóteses de Prorrogação Autorizada do Prazo de Conclusão do Retrofit, as Datas da Finalização Física da Obra e/ou Data da Conclusão da Obra serão postergadas da seguinte forma:

- (i) a situação prevista na alínea "a", do item 2.4., acima, implicará na postergação das Datas da Finalização Física da Obra e/ou Data da Conclusão da Obra por período idêntico ao da paralisação que impediu a execução do Retrofit, acrescido do prazo necessário para a retomada da obra em condições normais de mercado;
- (ii) a situação prevista na alínea "b", do item 2.4., acima, implicará na postergação das Datas da Finalização Física da Obra e/ou Data da Conclusão da Obra pelo exato número de dias necessários para a implementação das alterações de projeto solicitadas. Nesta hipótese serão, inclusive, avaliados eventuais impactos no cronograma da obra, o qual poderá sofrer alterações.

2.4.2. Suspensão dos Prazos Contratuais: Caso se verifique qualquer das Hipóteses de Prorrogação Autorizada do Prazo de Conclusão do Retrofit, não será aplicável a Multa por Atraso na Entrega do Retrofit (conforme definida no item 2.5., abaixo), sendo certo que

nesta hipótese, serão imediatamente suspensos e prorrogados os prazos para execução e conclusão do Retrofit, conforme descrito no item 2.4.1., acima.

2.4.3. Lista de Casos Fortuitos ou Força Maior: Ficam estabelecidos os seguintes eventos como casos fortuitos e de força maior:

- (i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento do Retrofit e/ou obtenção de licenças necessárias;
- (ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos, relacionados às atividades que afete o andamento do Retrofit;
- (iii) demora dos portos, tais como greves, “operação padrão”, congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação no Retrofit, desde que comprovada a relação de “causa e efeito”;
- (iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (v) chuvas e fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução do Retrofit no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo;
- (vii) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento do Retrofit;
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação do Retrofit ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Sublocadora não as houver dado causa;
- (ix) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás;
- (x) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica; e,

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

2.5. Multa por Atraso na Entrega do Retrofit: Tendo em vista que (a) a Sublocatária será a responsável pela obtenção do alvará e demais licenças necessárias à construção e execução das obras do Retrofit no Imóvel; e, (b) a Sublocatária anuirá expressamente com os termos e condições previstos no Contrato de Construção; as Partes desde já ajustam que, caso o Retrofit, na Data da Finalização Física da Obra, ainda não esteja finalizado conforme previsto no item 4.3.1., abaixo, a Sublocatária fará jus ao recebimento diretamente da Construtora, nos termos do item 5.1. do Contrato de Construção, de uma multa diária de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Multa por Atraso na Entrega do Retrofit"), ressalvada a ocorrência das Hipóteses de Prorrogação Autorizada do Prazo de Conclusão do Retrofit.

2.5.1. Aplicação da Multa por Atraso na Entrega do Retrofit e Vigência: A efetiva aplicação da Multa por Atraso na Entrega do Retrofit em nada impactará a vigência deste Contrato.

2.5.2. Não Incidência da Multa por Atraso na Entrega do Retrofit à Empreendedora Sublocadora: Tendo em vista o disposto no item 2.5., acima, as Partes desde já ajustam que, em nenhuma hipótese, a Multa por Atraso na Entrega do Retrofit incidirá à Empreendedora Sublocadora, de modo que, na hipótese de incidência da Multa por Atraso na Entrega do Retrofit, a Sublocatária deverá cobrar a referida Multa por Atraso na Entrega do Retrofit diretamente em face da Construtora.

2.6. Fornecimento de Energia Elétrica: Com relação ao fornecimento de energia elétrica do Call Center, a Sublocatária declara e reconhece que, conforme negociação realizada entre a Sublocatária e a Norfil, a Norfil é a exclusiva responsável pela realização das obras necessárias à alteração/adaptação da cabine de entrada do Empreendimento Norfil, de modo que o Empreendimento Norfil passe a possuir a infra estrutura necessária para fornecer a quantidade de energia elétrica que atenda a demanda da Sublocatária. Por tal razão, a Sublocatária desde já reconhece que não será imputada à Empreendedora Sublocadora qualquer responsabilidade vinculada ao fornecimento de energia elétrica ao Call Center.

2.6.1. Não Fornecimento de Energia Elétrica: Em razão do exposto no item 2.6., acima, a Sublocatária não poderá, em nenhuma hipótese, interromper o fluxo de pagamento dos Aluguéis mencionados no item 9.1., abaixo, em razão do Call Center, eventualmente, não possuir o fornecimento de energia elétrica necessário a atender a sua demanda.

### CLÁUSULA TERCEIRA - ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

3.1. Alterações de Projeto: Sem prejuízo do exposto na Cláusula Décima Terceira abaixo, notadamente, nas alíneas “w”, “x” e “y” do item 13.2., abaixo, quaisquer solicitações de alterações de projeto, antes ou durante a realização do Retrofit, deverão ser apresentadas pela Sublocatária à Empreendedora Sublocadora e à Norfil, por escrito, estando sujeitas à aprovação da Empreendedora Sublocadora, que deverá informar à Sublocatária sobre a aprovação ou não das referidas alterações, no prazo de 05 (cinco) dias úteis contados do recebimento da solicitação encaminhada pela Sublocatária.

3.1.1. Redução de Área Construída e Manutenção do Aluguel: Caso a Sublocatária pleiteie alteração de projeto que acarrete, independente da porcentagem, a diminuição da área construída prevista para o Call Center, fica desde já certo que acordado, que o valor dos Aluguéis previstos na Cláusula Nona deste Contrato não poderá sofrer alteração.

3.1.2. Aumento de Área Construída e Impacto no Valor do Aluguel: Caso a Sublocatária pleiteie alteração de projeto, a seu exclusivo critério, que acarrete no aumento da área construída prevista para o Call Center e/ou na majoração do Custo Estimado da Obra, as Partes acordam desde já que a Empreendedora Sublocadora, bem como a Norfil deverão previamente anuir por escrito a tal solicitação, a seu exclusivo critério, devendo nesta hipótese a Sublocatária (a) arcar, exclusivamente, com todos os custos necessários à execução do Retrofit que ultrapassem o Custo Estimado da Obra; e, (b) realizar o pagamento dos Aluguéis previstos no item 9.1., abaixo, independentemente da finalização da execução do Retrofit.

3.1.3. Fluxo de Pagamento dos Aluguéis: As Partes desde já reconhecem que, na hipótese de alteração de projeto nos termos do item 3.1., acima, a Sublocatária será a única e exclusiva responsável pela realização da alteração solicitada, sendo certo que, em nenhuma hipótese o fluxo de pagamento dos Aluguéis previstos no item 9.1., abaixo, poderá ser alterado e/ou interrompido, em razão da referida alteração.

3.1.4. Impacto no Cronograma do Retrofit: A Sublocatária declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações de projeto poderão implicar em revisões e adequações no cronograma da obra, e, conseqüentemente, alterações na Data da Finalização Física da Obra e na Data da Conclusão da Obra, caracterizando-se, portanto, como uma Hipótese de Prorrogação Autorizada do Prazo de Conclusão do Retrofit.

#### CLÁUSULA QUARTA - ACOMPANHAMENTO, VISTORIAS, INSPEÇÕES E RECEBIMENTO DA OBRA

4.1. Acompanhamento do Retrofit pela Empreendedora Sublocadora: A Empreendedora Sublocadora poderá contratar, às suas expensas, uma gerenciadora das obras referentes ao Retrofit (“Gerenciadora”), que será responsável por (i) monitorar o andamento do Retrofit, bem como o cumprimento do Projeto; (ii) realizar toda a interface com a Fiscalizadora contratada da Sublocatária e com a Construtora, conforme descrito a seguir; e (iii) reportar à Empreendedora Sublocadora o andamento do Retrofit, eventuais problemas e/ou atrasos identificados.

4.1.1. Vistoria do Retrofit por Terceiros: As Partes desde já concordam que instituições financeiras que estejam envolvidas na Captação de Recursos também poderão, por si ou por terceiros, realizar a inspeção e a fiscalização do Retrofit.

4.2. Acompanhamento do Retrofit pela Sublocatária: A Sublocatária pode contratar, às suas expensas, uma empresa especializada, com reputação conhecida e conhecimento técnico, para acompanhar tecnicamente a realização das obras referentes ao Retrofit, de forma a garantir, a cada vistoria, que a construção esteja rigorosamente de acordo com a Documentação Técnica (“Fiscalizadora”).

4.3. Etapas da Obra: Após a finalização dos serviços de cada etapa da Obra, conforme previsto no Cronograma Físico da Obra (“Anexo 3”), a Construtora notificará a Empreendedora Sublocadora e a Sublocatária, convocando-as para a realização da primeira vistoria da etapa da obra em questão, que deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento pela Empreendedora Sublocadora e pela Sublocatária da referida notificação, o que ocorrer por último, ocasião em que será elaborada, pela Construtora, Empreendedora Sublocadora e Sublocatária, em conjunto, a lista de pendências e a lavratura do aceite provisório da etapa da obra (“Aceite Provisório”).

4.3.1. Celebração do Aceite Provisório: Cada uma das Etapas do Retrofit será considerada concluída fisicamente quando da celebração do Aceite Provisório, que deverá ser

celebrado na Data de Finalização Física da Obra prevista no item 2.3., acima, desde que o Call Center esteja (a) de acordo com o Projeto; (b) com a infra estrutura necessária à realização das ligações de energia em funcionamento do Call Center, desde que observado o disposto no item 2.6., acima; (c) com instalações físicas, ar condicionado, elétrica, sprinklers, cabeamento em funcionamento, higiene e segurança; sendo ainda elaborada em tal oportunidade, em conjunto com a Construtora, Empreendedora Sublocadora e a Sublocatária, uma lista de pendências cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação do Call Center, de acordo com a Cláusula Quarta deste Contrato.

4.4. Falta de Manifestação da Sublocatária: A falta de manifestação da Sublocatária, após o recebimento da notificação referente à primeira vistoria enviada pela Construtora em até 07 (sete) dias úteis, ensejará a aceitação da lista de pendências elaborada pela Construtora, operando-se assim a aceitação provisória da etapa da obra de forma automática.

4.5. Plano de Finalização de Pendências: A Construtora apresentará à Sublocatária em até 07 (sete) dias úteis contados da data de realização de cada vistoria, o plano de finalização das pendências com os respectivos prazos de execução.

4.6. Inclusões na Lista de Pendências: Após o recebimento do plano de finalização das pendências, a Sublocatária terá até 07 (sete) dias corridos para se manifestar sobre a inclusão de mais algum item no referido plano de finalização das pendências, sendo certo que, após este prazo, não serão aceitas inclusões na lista de pendências.

4.7. Aceite Definitivo da Obra Física: A Construtora executará os serviços descritos na lista de pendências e, após concluídos os serviços de cada Etapa, deverá notificar a Empreendedora Sublocadora e a Sublocatária para a vistoria final das obras físicas de cada uma das Etapas, que deverá ocorrer em até 05 (cinco) dias úteis contados da data do recebimento da notificação pela Empreendedora Sublocadora e pela Sublocatária, o que ocorrer por último. Neste momento, se os serviços forem aceitos pela Empreendedora Sublocadora e pela Sublocatária será lavrado o Termo de Aceite Definitivo da Etapa da Obra Física, encerrando, assim, os trabalhos de cada uma das Etapas.

4.7.1. Falta de Manifestação: A falta de manifestação da Empreendedora Sublocadora e/ou da Sublocatária, após o recebimento da notificação mencionada no item 4.7., acima, em até 07 (sete) dias úteis, ensejará a aceitação total da obra física de forma automática.

4.8. Plano para Finalização da Pendência: Caso algum serviço não seja aceito, a Construtora apresentará em até 05 (cinco) dias úteis um plano para finalização da pendência não aceita.

4.9. Aceite Definitivo da Obra: Na data prevista no item 2.3.1., acima, desde que (a) o Retrofit esteja de acordo com o Projeto; e, (b) a Construtora tenha obtido o Documento de Regularidade da Obra e o AVCB; as Partes celebrarão o último Relatório de Inspeção ("Aceite Definitivo da Obra").

4.9.1. Termo de Entrega e Aceitação: O Aceite Definitivo da Obra será considerado como termo de entrega e aceitação da Obra ("Termo de Entrega e Aceitação").

4.9.2. Aceitação do Retrofit: É vedado à Sublocatária negar ou postergar a aceitação do Retrofit e a assinatura do Aceite Definitivo da Obra, desde que atendidos todos os requisitos mencionados no item 4.9., acima. Em qualquer destes casos não incidirá a Multa por Atraso na Entrega do Retrofit.

4.9.3. Aceitação Automática do Call Center: Desde que (a) atendidos os requisitos de entrega do Call Center previsto no item 4.9., acima; e, (b) caso a Sublocatária não celebre o Aceite Definitivo da Obra, por recusa expressa, desídia ou outro fato a ela atribuível, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contados do recebimento da notificação nesse sentido da Construtora; o Aceite Definitivo da Obra será considerado, automática e tacitamente aceito pela Sublocatária, momento em que o Retrofit será considerado concluído e o Call Center formalmente entregue à Sublocatária ("Aceite Automático").

4.9.4. Obrigação de Pagamento dos Aluguéis: As Partes desde já reconhecem que o presente Contrato não poderá ser rescindido por qualquer uma das Partes, na hipótese de (a) não ocorrência do Aceite Definitivo da Obra pela Sublocatária; e/ou, (b) não ocupação do Call Center pela Sublocatária; sendo certo que, em tais hipóteses, todas as obrigações previstas no presente Contrato permanecerão válidas e vigentes, inclusive, mas não se limitando, a obrigação da Sublocatária realizar o pagamento dos Aluguéis, conforme previsto nos itens 2.3.2. e 9.1. deste Contrato.

4.10. Ocupação pela Sublocatária: A Sublocatária poderá ocupar o Call Center e iniciar suas atividades operacionais pertinentes, de forma definitiva, somente quando (a) da assinatura do Termo de Entrega e Aceitação (incluindo a hipótese de Aceite Automático); e, (b) obtenção pela Construtora do Documento de Regularidade da Obra e do AVCB referente ao Call Center.

4.10.1. Ocupação com Assunção de Risco: Na hipótese de a Sublocatária vir a ocupar irregularmente o Imóvel, antes da obtenção pela Construtora do AVCB e/ou Documento de Regularidade da Obra, tal ocupação se dará sob sua exclusiva responsabilidade, conta e risco, devendo a Sublocatária, em tal data, apresentar à Empreendedora Locadora a apólice de seguro patrimonial, contratada junto a empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, a ser previamente aprovada pela Empreendedora Sublocadora e com o valor da indenização em montante suficiente à reposição do Imóvel no estado anterior ao sinistro, nos termos previstos na alínea "i" do item 18.1., abaixo ("Ocupação com Assunção de Risco"). Nesta hipótese, quaisquer sinistros ocorridos durante esta situação, ou ainda autuações, multas, processos administrativos ou judiciais eventualmente decorrentes de referido fato, serão arcados única e exclusivamente pela Sublocatária, que se compromete a manter a Empreendedora Sublocadora indene de quaisquer perdas financeiras e prejuízos daí decorrentes.

#### CLÁUSULA QUINTA - RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA

5.1. Garantia da Obra referente ao Retrofit: A Construtora garantirá diretamente à Empreendedora Sublocadora e à Sublocatária, nos termos do item 5.2., abaixo, a solidez e segurança, a qualidade dos materiais utilizados, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização do Retrofit pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor e a serem definidos no Contrato de Construção.

5.2. Cessão de Direitos em face da Construtora: A Empreendedora Sublocadora, neste ato, compromete-se a ceder e transferir à Sublocatária, em caráter solidário, ou seja, com reserva de iguais poderes, todos os direitos referentes às garantias prestadas pela Construtora em decorrência do Contrato de Construção. Os direitos anteriormente referidos incluem, mas não se limitam, ao direito de acionar a Construtora, isoladamente ou em conjunto com a Empreendedora Sublocadora, em razão de: (i) garantia de solidez e segurança da construção do Call Center; e (ii) quaisquer outras garantias prestadas pela Construtora com relação à construção do Call Center. Por esta razão a Construtora deverá responsabilizar-se, não apenas perante a Empreendedora Sublocadora, mas também perante a Sublocatária, por qualquer vício e/ou defeito verificado na construção do Call Center e que seja decorrente de sua execução. As Partes sempre envidarão seus melhores esforços para pleitear em conjunto da Construtora o que lhes seja de direito em razão das garantias prestadas pela Construtora. No entanto, diante da inércia ou negligência de qualquer das Partes em acionar a Construtora, nos termos deste item, poderá a outra Parte pleitear o que lhe for de direito, de forma individual, diretamente da Construtora.

## CLÁUSULA SEXTA - DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

6.1. Destinação do Call Center: O Call Center deverá ser utilizado exclusivamente para o desenvolvimento de um *call center*, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação aqui mencionada. É vedado à Sublocatária, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Call Center, 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.

6.2. Declarações da Sublocatária: A Sublocatária declara desde já:

- (i) estar ciente das normas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Call Center;
- (ii) que as atividades que exercerá no Call Center encontram-se adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Call Center, 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;
- (iii) estar ciente das normas federais, estaduais, municipais e eventuais restrições de uso que se refiram, de maneira direta ou indireta, ao Call Center e à sua destinação.

6.2.1. Inviabilidade da Destinação do Call Center: Tendo em vista que (i) a Sublocatária escolheu, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização do Retrofit e implementação do Call Center, a fim de atender às suas exclusivas necessidades; (ii) a Empreendedora Sublocadora celebrou o Contrato de Locação Norfil com o intuito exclusivo de realizar o Retrofit; e, sublocar o Imóvel à Sublocatária; (iii) a Empreendedora Sublocadora, para fins de atender as necessidades exclusivas da Sublocatária, realizará a Captação de Recursos; e, (iv) a Sublocatária, nos termos do item 6.2., acima, é a responsável pela verificação da viabilidade da destinação do Call Center prevista no item 6.1., acima; as Partes desde já ajustam que, na hipótese de verificação pela Empreendedora Sublocadora da inviabilidade da destinação a ser atribuída ao Call Center pela Sublocatária; será facultado à Empreendedora Sublocadora, a seu exclusivo critério:

(a) manter o presente Contrato vigente, devendo a Sublocatária cumprir todas as suas obrigações previstas neste Contrato, inclusive, mas não se limitando, o pagamento dos Aluguéis, independentemente do exercício de suas atividades no Call Center; ou,

(b) considerar o presente Contrato rescindido antecipadamente, hipótese em que a Sublocatária deverá pagar à Empreendedora Sublocadora a Indenização prevista no item 16.1.1., abaixo, conforme procedimento previsto na Cláusula Décima Sexta abaixo.

## CLÁUSULA SÉTIMA - VIGÊNCIA E PRAZO DA LOCAÇÃO

7.1. Data de Início do Prazo Locatício: O prazo de Sublocação do Call Center é de 122 (cento e vinte e dois) meses ("Prazo da Sublocação"), sujeitos ao procedimento de renovação descritos na Cláusula Oitava (*Possibilidade de Renovação da Sublocação*), contados a partir da data de 05 de janeiro de 2016 ("Data de Início do Prazo Locatício").

7.1.1. Prorrogação da Data de Término da Vigência da Sublocação: Na hipótese de atraso na conclusão do Retrofit, o prazo de vigência da Sublocação será automaticamente prorrogado pela quantidade de dias equivalentes ao período do referido atraso, observado o período máximo de 60 (sessenta) dias de prorrogação, sendo certo que, durante o período da referida prorrogação, a Sublocatária não efetuará o pagamento do Aluguel à Empreendedora Sublocadora previsto na Cláusula Nona abaixo, devendo, entretanto, efetuar o pagamento dos Aluguéis à Norfil, conforme previsto na mencionada Cláusula Nona, abaixo.

7.2. Validade e Vigência do Contrato: O presente Contrato tem 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. Ação Renovatória: Tendo em vista que, no Contrato de Locação Norfil, foi atribuído à Empreendedora Sublocadora o direito de negociar diretamente com a Norfil a renovação, extrajudicial ou judicial, do referido Contrato de Locação Norfil, tendo as Partes, inclusive, renunciado ao previsto no parágrafo primeiro do artigo 51 da Lei nº 8.245/91, tão somente no que diz respeito ao exercício do direito de preferência pelo sublocatário no caso de sublocação total de imóvel, as Partes, neste Contrato, ratificam a referida renúncia à aplicação neste Contrato.

8.2. Interesse de Renovação pela Sublocatária: Sem prejuízo do disposto no item 8.1., caso a Sublocatária tenha interesse em renovar o prazo do presente Contrato, a Sublocatária deverá notificar a Empreendedora Sublocadora, por escrito, a esse respeito, com antecedência mínima de 14 (quatorze) meses do término do presente Contrato.

8.3. Renovação do Contrato pela Sublocatária: Na hipótese da Sublocatária informar à Empreendedora Sublocadora que possui interesse na renovação da presente Sublocação, a Empreendedora Sublocadora, no prazo de até 13 (treze) meses de antecedência ao término do presente Contrato, deverá notificar à Sublocatária informando se possui interesse na renovação do Contrato de Locação Norfil ("Notificação de Interesse da Empreendedora Sublocadora"), sendo certo que:

- a) caso a Empreendedora Sublocadora tenha interesse na renovação do Contrato de Locação Norfil, as Partes deverão renegociar o valor do aluguel do presente Contrato, em conformidade com os valores praticados no mercado, considerando a realização do Retrofit, conforme procedimento previsto no item 8.3., abaixo; e,
- b) caso a Empreendedora Sublocadora não tenha interesse na renovação do Contrato de Locação Norfil, a Sublocatária terá o direito de negociar, diretamente com a Norfil, a renovação da presente Sublocação, podendo, tão somente, neste caso, ingressar, se necessário, com a competente ação renovatória em face da Norfil, nos termos do artigo 51 e seguintes da Lei nº 8.245/91.

8.4. Condições Comerciais da Renovação: Na hipótese de ocorrência do disposto na alínea "a" do item 8.3., acima, as condições comerciais (incluindo o valor do aluguel) válidas para o novo ciclo de locação deverão ser pactuadas de comum acordo entre as Partes, após o exercício pela Sublocatária da opção de renovação. Se não houver um acordo entre as Partes em até 30 (trinta) dias contados do recebimento pela Sublocatária da Notificação de Interesse da Empreendedora Sublocadora prevista no item 8.3., acima, o novo aluguel a ser pago à Empreendedora Sublocadora deverá ser estipulado por duas empresas especializadas no ramo imobiliário, de reconhecida idoneidade, sendo uma delas da escolha e custo da Empreendedora Sublocadora e outra de escolha e custo da Sublocatária, no prazo de até 30 (trinta) dias, prevalecendo como o novo valor do aluguel o valor médio encontrado nas duas avaliações.

8.4.1. Retrofit: As Partes desde já ajustam que, para fins de definição do novo valor do

aluguel, nos termos do item 8.4., acima, os laudos a serem apresentados pelas Partes deverão considerar o Retrofit realizado pela Empreendedora Sublocadora. Por tal razão, as Partes desde já renunciam à aplicação do artigo 21 e seu parágrafo único da Lei nº 8.245/91, na renovação do presente Contrato, de modo que o valor da sublocação, na referida renovação, será superior ao valor da locação que será negociado pela Empreendedora Sublocadora diretamente com a Norfil.

**8.4.2. Diferença Relevante entre Laudos e Terceiro Avaliador:** Caso a diferença entre os valores apontados pelos laudos ultrapasse o limite de 10% (dez por cento), e as Partes não tenham definido consensualmente o valor do novo aluguel para a referida renovação até a data de 12 (doze) meses anteriores ao término da Sublocação, as Partes acionarão as respectivas empresas contratadas pela elaboração do laudo de avaliação, para que estas indiquem, em conjunto, uma terceira empresa, com igual reconhecimento no mercado, que será responsável por arbitrar o novo valor de locação (que necessariamente deverá utilizar a mesma metodologia utilizada pelas outras empresas), prevalecendo como novo aluguel o valor médio apurado entre as três avaliações. Cada Parte será responsável pelo pagamento de 50% (cinquenta por cento) dos honorários decorrentes da contratação de referida terceira empresa.

## CLÁUSULA NONA - ALUGUEL DO EMPREENDIMENTO

9.1. **Aluguel:** Como contraprestação aos recursos aportados pela Empreendedora Sublocadora na realização do Retrofit, seguindo as solicitações da Sublocatária, bem como à Sublocação do Call Center pelo Prazo da Sublocação, a Sublocatária pagará à Empreendedora Sublocadora, mensalmente e postecipadamente:

- a) o valor de R\$359.000,00 (trezentos e cinquenta e nove mil reais), a partir da data de 05 de março de 2016, diretamente à Empreendedora Sublocadora ("Aluguel(is) à Empreendedora Sublocadora"), de modo que, o pagamento do primeiro Aluguel à Empreendedora Sublocadora deverá ocorrer em 05 de abril de 2016, conforme fluxo de pagamento dos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora constante no Anexo 4;
- b) o valor de R\$105.052,27 (cento e cinco mil e cinquenta e dois reais e vinte e sete centavos), a partir de 05 de janeiro de 2016, diretamente à Norfil, por conta e ordem da Empreendedora Sublocadora, considerando a carência que foi concedida pela Norfil nos termos do Contrato de Locação Norfil ("Aluguel(is) à Norfil") em conjunto com o Aluguel à Empreendedora Sublocadora, doravante "Aluguel(is)", de modo que, o pagamento do

primeiro Aluguel à Norfil deverá ocorrer em 05 de fevereiro de 2016, nos termos do item 4.1., do Contrato de Locação Norfil e conforme fluxo de pagamento dos Aluguéis à Norfil constante no Anexo 4.

9.1.1. Carência no Contrato de Locação Norfil: Nos termos do Contrato de Locação Norfil, foi concedida pela Norfil à Sublocatária, a partir da data de assinatura do Contrato de Locação Norfil, ou seja, 06 de novembro de 2015, uma carência de 60 (sessenta) dias no pagamento dos aluguéis, razão pela qual o início do pagamento dos Aluguéis à Norfil ocorrerá na data prevista na alínea “b”, do item 9.1., acima.

9.1.2. IPTU e Rateio das Áreas Comuns: As Partes acordam que o valor mencionado na alínea b do item 9.1., acima, será acrescido das despesas referentes ao IPTU (que serão proporcionais à área ocupada), sendo certo que, tendo em vista que a carência de 02 (dois) meses concedida pela Norfil, nos termos do Contrato de Locação Norfil, incide apenas ao valor do Aluguel à Norfil, a partir de 06 de novembro de 2015, a Sublocatária já possui a obrigação de efetuar o pagamento diretamente à Norfil, do IPTU referente ao Imóvel, bem como dos demais encargos da locação, incluindo, mas não se limitando, as despesas referentes ao rateio das áreas comuns do Empreendimento Norfil.

9.1.3. Comprovante do Pagamento do Aluguel à Norfil: Tendo em vista que a Sublocatária deverá efetuar o pagamento do Aluguel à Norfil diretamente à Norfil, a Sublocatária deverá, no prazo de até 03 (três) dias contado do referido pagamento, encaminhar à Empreendedora Sublocadora o comprovante de tais pagamentos.

9.2. Pagamento dos Aluguéis: Os Aluguéis serão pagos impreterivelmente todo dia 5 (cinco) 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 Sublocatária. Para fins deste Contrato, considera-se “Dia Útil” todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

9.2.1. Pagamento do Rateio Mensal de Despesas: As despesas referentes ao rateio das áreas comuns do Empreendimento Norfil deverão ser pagas diretamente à Norfil e seu vencimento dar-se-á todo dia 10 (dez) de cada mês, sendo que será prorrogado o referido prazo 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 Sublocatária ("Valor do Rateio").

9.3. Forma de Pagamento dos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora: Os pagamentos referentes aos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Sublocadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

9.3.1. Pagamento Diretamente a Eventual Cessionário: Caso a Captação de Recursos venha ocorrer, a Empreendedora Sublocadora poderá solicitar que os pagamentos relativos aos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora sejam realizados mediante depósito bancário na conta corrente de seu Cessionário, a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Sublocadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido.

9.4. Forma de Pagamento dos Aluguéis à Norfil: Os pagamentos referentes aos Aluguéis à Norfil e ao Valor do Rateio serão realizados através de boleto bancário a ser enviado pela Norfil diretamente à Sublocatária, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de seu vencimento, nos termos do item 4.1., do Contrato de Locação Norfil.

9.4.1. Pagamento dos Aluguéis à Norfil: Na eventualidade do não recebimento pela Sublocatária dos boletos mencionados no item 9.4., acima, com a antecedência prevista no referido item 9.4., acima, a Sublocatária deverá efetuar o pagamento do Aluguel à Norfil, bem como do Valor do Rateio, na data dos seus respectivos vencimentos, através de depósito bancário a ser realizado na conta de titularidade da Norfil, no Banco Bradesco, na conta corrente nº 109510-2, agência 3394-4, não constituindo tal fato, motivo para a isenção da multa prevista no item 9.5., abaixo, salvo se a Sublocatária não possuir com exatidão o valor dos aludidos pagamentos, devendo, nesta hipótese, solicitar o envio à Norfil dos referidos valores e efetuar o depósito no prazo de até 10 (dez) dias contado do recebimento da referida informação, nos termos do Parágrafo Quarto do item 4.1., do Contrato de Locação Norfil.

9.5. Não Pagamento do Aluguel à Empreendedora Sublocadora: Os Aluguéis à Empreendedora Sublocadora 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 *pro rata die* pelo índice previsto no item 10.1., abaixo, tudo isso *pro rata temporis*, sem prejuízo das demais medidas previstas no presente Contrato.

9.6. Não Pagamento do Aluguel à Norfil: Caso a Sublocatária não efetue o pagamento do Aluguel à Norfil na data fixada, fica estipulada a multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor do Aluguel à Norfil em atraso, acrescido de juros moratórios de acordo com a taxa Selic, bem como da atualização monetária *pro rata die*, calculada entre a data do vencimento da obrigação e seu efetivo cumprimento, tendo-se como base o índice adotado neste instrumento para o reajuste do Aluguel, sem prejuízo das demais medidas previstas no presente Contrato, nos termos do Parágrafo Terceiro do item 4.1., do Contrato de Locação Norfil.

9.7. Atraso e Tolerância: O eventual recebimento de quaisquer Aluguéis aqui estabelecidos em atraso, isto é, recebidos após o respectivo vencimento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Sublocadora, da Norfil, ou de seu Cessionário, no caso de Captação de Recursos.

9.8. Não Pagamento do Aluguel: O não pagamento do valor de qualquer dos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora nos respectivos vencimentos caracterizará infrações legal e contratual, autorizando a Empreendedora Sublocadora a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.5., sendo certo que, decorridos 5 (cinco) Dias Úteis do não pagamento do valor em atraso pela Sublocatária, poderá a Empreendedora Sublocadora, ou seu Cessionário, conforme o caso, 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 Sublocatária a título de indenização, conforme estabelecido no item 16.1., abaixo, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.

9.9. Pagamento do Aluguel Antes do Vencimento: Fica desde já convencionado entre as Partes que a Empreendedora Sublocadora não receberá qualquer Aluguel pago antes de seu respectivo vencimento, por se tratar de uma locação "*built to suit*", a qual poderá envolver uma Captação de Recursos pela Empreendedora Sublocadora, sendo desta forma fundamental a manutenção, durante todo o Prazo da Sublocação, do fluxo esperado de Aluguéis.

9.10. Tributação: As Partes desde já ajustam que se houver (a) aumento de alíquota dos tributos incidentes sobre o Aluguel à Empreendedora Sublocadora; e/ou (b) criação de novos tributos incidentes sobre o Aluguel à Empreendedora Sublocadora; que implique(m) na diminuição do

valor líquido auferido pela Empreendedora Sublocadora em decorrência do recebimento do Aluguel à Empreendedora Sublocadora, o Aluguel à Empreendedora Sublocadora será majorado proporcionalmente, de modo que o valor líquido que a Empreendedora Sublocadora receberia antes da ocorrência do disposto na(s) alínea(s) “a” e/ou “b” anterior(es), mantenha-se idêntico àquele apurado na data de celebração do presente Contrato.

9.11. Remuneração da Empreendedora Sublocadora: Os Aluguéis à Empreendedora Sublocadora estabelecidos neste Contrato representam a remuneração da Empreendedora Sublocadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Call Center, como também em razão do investimento realizado pela Empreendedora Sublocadora para a realização do Retrofit, sendo, assim, essencial que a Empreendedora Sublocadora (ou seu Cessionário, conforme o caso) receba a integralidade dos valores devidos a título de locação, nos prazos acordados, durante todo o período contratado.

9.11.1. Valor da Sublocação: Considerando a atipicidade do presente Contrato e o disposto no item 9.11., acima, as Partes expressamente renunciam à aplicação na presente contratação do artigo 21 e seu parágrafo único da Lei nº 8.245/91, de modo que o valor da presente Sublocação poderá ser superior ao valor da locação prevista no Contrato de Locação Norfil.

## CLÁUSULA DÉCIMA - REAJUSTE DOS ALUGUEIS

10.1. Reajuste do Valor do Aluguel no Prazo da Sublocação: A partir da data de 06 de novembro de 2015, e durante todo o Prazo da Sublocação, o valor do Aluguel será reajustado, a cada período anual, ou na menor periodicidade permitida em lei, com base na variação acumulada positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo apurado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”), com base no número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à última correção monetária e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior à data de correção monetária das locações.

10.2. Extinção do Índice: 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 do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”), ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem

a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

10.3. Reajuste Automático: O reajuste dos aluguéis de acordo com os critérios acima será automático, e a Empreendedora Sublocadora comunicará a Sublocatária o novo valor aluguel com 15 (quinze) dias de antecedência do respectivo vencimento.

10.4. Não Divulgação do Índice: Quando da ocorrência de reajustes dos aluguéis, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, a parcela será reajustada tomando-se por base a variação acumulada positiva dos 12 (doze) últimos índices publicados, não sendo devido qualquer ajuste entre a Empreendedora Sublocadora e a Sublocatária, após a divulgação do índice que não havia sido divulgado.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - REVISÃO JUDICIAL DOS ALUGUEIS

11.1. Renúncia a Revisão - Aluguéis à Empreendedora Sublocadora: As Partes declaram e reconhecem expressamente que, os Aluguéis à Empreendedora Sublocadora: (i) representam remuneração da Empreendedora Sublocadora pelos investimentos realizados, inclusive, mas não limitados, à realização do Retrofit, em moldes determinados pela Sublocatária; (ii) representam remuneração pela Sublocação pelo período mínimo de 120 (cento e vinte) meses contado da data de 05 de março de 2016; (iii) poderão servir de lastro para a Captação de Recursos, e, por conta disso, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Sublocadora como a Sublocatária renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor dos aluguéis, nos termos do artigo 54-A, §1º da Lei nº 8.245/91.

11.2. Renúncia a Revisão - Aluguéis à Norfil: As Partes, no Contrato de Locação Norfil, também renunciaram aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor dos Aluguéis à Norfil, nos termos do artigo 54-A, §1º da Lei nº 8.245/91, razão pela qual, as Partes, nesta contratação, ratificam expressamente a referida renúncia, também com relação aos Aluguéis à Norfil.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - NÃO COMPENSAÇÃO

12.1. Não Compensação: Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro será vedado à Sublocatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora

Sublocadora ou do Cessionário, conforme o caso, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Sublocadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Sublocatária em face da Empreendedora Sublocadora ou do Cessionário, em decorrência deste Contrato ou da Captação de Recursos. Esta Cláusula tem o objetivo de evitar qualquer solução de continuidade ao fluxo de aluguéis, durante o prazo do Contrato, dado que tal premissa é essencial à viabilidade da operação ora contratada.

### CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - OBRIGAÇÕES

13.1. Obrigações da Empreendedora Sublocadora: Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, são obrigações da Empreendedora Sublocadora, além daquelas já especificadas neste Contrato, entregar à Sublocatária o Call Center em estado de servir ao uso a que se destina.

13.2. Obrigações da Sublocatária: São obrigações da Sublocatária, além daquelas já especificadas neste Contrato:

- a) efetuar o pagamento, nas datas acordadas, dos Aluguéis e respectivos encargos da Sublocação, diretamente a quem for devido, e ainda do prêmio relativo à apólice de seguro contra incêndio, relativos ao Empreendimento Norfil e às áreas comuns, devendo ressarcir os pagamentos realizados pela administradora do Empreendimento Norfil, conforme rateio proporcional a área por ela ocupada em relação ao Empreendimento Norfil, sendo certo que referido seguro tem o objetivo de cobertura estrutural, não cobrindo quaisquer bens, mercadorias, instalações, produtos, veículos, entre outros, seja da Sublocatária, seus visitantes, prestadores ou terceiros;
- b) utilizar o Call Center para os fins estabelecidos neste Contrato;
- c) comunicar a Empreendedora Sublocadora e a Norfil toda e qualquer benfeitoria realizada no Call Center, observado o disposto no item 14.1., abaixo;
- d) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação e manutenção do Call Center, 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;
- e) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Call Center sem o consentimento

prévio por escrito da Empreendedora Sublocadora, da Norfil ou do Cessionário, no caso de Captação de Recursos;

- f) pagar os prêmios de seguro e tributos/despesas relacionados ao Call Center (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), a partir da data de celebração do Contrato de Locação Norfil, enviando à Empreendedora Sublocadora, mensalmente, cópias dos respectivos recibos de pagamento;
- g) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Call Center, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros;
- h) cumprir integralmente o regimento interno do Empreendimento Norfil;
- i) responsabilizar-se pela manutenção da vegetação existente no Imóvel, se aplicável;
- j) respeitar as regras que serão impostas pela administradora do Empreendimento Norfil, a quem caberá, entre outras atividades, a arrecadação dos valores das cotas proporcionais relativas às despesas comuns, aplicação de multas, bem como a promoção de todos os atos necessários ao bom funcionamento do Empreendimento Norfil, sendo certo que as eventuais penalizações e procedimentos encontram-se devidamente previstas nos instrumentos de instituição Empreendimento Norfil;
- k) observar todas as regras de controle, disciplina e administração geral do Empreendimento Norfil (“Anexo 5”) e de todas as áreas de circulação e de uso comum, as quais competirão, privativamente e a qualquer tempo, à administradora do Empreendimento Norfil, declarando, ainda, estar ciente de que a administradora poderá, no exercício regular e pleno de tais atribuições, fixar normas, regulamentos e promover aditamentos ou alterações quando entender convenientes, sendo certo que referidas alterações, em nenhuma hipótese, poderão prejudicar as atividades regulares exercidas pela Sublocatária no Imóvel;
- l) responsabilizar-se por qualquer descumprimento por parte de seus representantes ou empregados, das normas de uso das áreas comuns do Empreendimento Norfil, desde que o fato ocorra por culpa comprovada e exclusiva destes, sempre na medida de sua culpa;

- m) utilizar as áreas de circulação e de uso comum do Empreendimento Norfil durante os horários a serem estabelecidos pela administradora do Empreendimento Norfil, sendo certo que ficará assegurada à Sublocatária o acesso a sua área privativa, durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia;
- n) utilizar compulsoriamente os serviços referentes ao sistema de coleta e remoção de lixo, detritos, refugos e materiais inservíveis, os quais deverão ser previamente depositados nos recipientes e locais determinados pela administradora, que, outro sim, estabelecerá os horários para tanto. Fica estabelecido, por outro lado, que a coleta e a remoção de refugos industriais serão de responsabilidade exclusiva da Sublocatária;
- o) arcar com todas as despesas ordinárias do Empreendimento Norfil, devidamente definidas nos termos do Parágrafo Primeiro, inciso XII, do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, na proporção de sua participação, que estarão inclusos no valor do condomínio;
- p) pagar e participar, anualmente, do Curso de Formação de Brigada de Incêndio, devendo enviar 10% (dez por cento) do seu quadro de funcionários para participar do curso;
- q) cumprir todas as exigências e intimações dos poderes Públicos a que, comprovadamente, der causa, devendo dar ciência à Empreendedora Sublocadora e à Norfil de todos os fatos ocorridos, cabendo à Sublocatária, ainda, o pagamento de todas as multas em que incorrer, por inobservância das determinações oficiais cujas obrigações lhe cabiam;
- r) proceder à permanente manutenção do Imóvel que deverá ser mantido em perfeito estado de conservação, segurança, higiene e asseio, para assim devolvê-lo no término da locação;
- s) reparar todos os danos e prejuízos causados no Imóvel ou nas áreas comuns do Empreendimento Norfil, exclusivamente e comprovadamente por seus representantes, prepostos e/ou funcionários, ou, na hipótese de não realização no prazo a ser oportunamente acordado com a Norfil, a Sublocatária deverá reembolsar todas as despesas necessárias às reparações, consertos ou modificações;
- t) efetuar o reembolso, se o caso, dos serviços e materiais necessários, que serão executados pela Norfil e/ou Empreendedora Sublocadora no caso de descumprimento do item "s" acima mencionado, despesas estas que deverão ser pagas pela Sublocatária juntamente com o primeiro Aluguel à Norfil que vencer após os gastos efetivos;
- u) permitir e facilitar o ingresso, em horário comercial, sempre mediante prévio e expressa

comunicação com 2 (dois) dias úteis de antecedência, mesmo após iniciada a locação, de qualquer representante, preposto ou funcionário da Norfil e/ou da Empreendedora Sublocadora, não só para vistoriar o Imóvel, fiscalizar o cumprimento do Contrato, bem como para providenciar reparos e /ou modificações, quando necessários, nas instalações em geral, ainda que para realização de serviços em outras unidades, não configurando tais ingressos qualquer tipo de turbação de posse, nem propiciando redução de aluguéis e encargos da locação. A Norfil poderá, ainda, no caso de venda do Imóvel, ou de nova locação, fixar horário não inferior a 4 (quatro) horas diárias, dentro do horário comercial, para realização de visitas, sendo que na eventual venda do Imóvel, as obrigações das partes neste contrato deverão ser seguidas em sua integralidade;

- v) não exercer no Imóvel qualquer tipo de atividade e/ou ocupação em desconformidade com a destinação prevista na Cláusula Sexta do presente Contrato. Caso o destino dado pela Sublocatária à área locada ou as atividades por ela exercidas impliquem em aumento de risco, a Sublocatária ficará responsável pelo pagamento da parcela correspondente ao respectivo aumento do prêmio, como encargo adicional;
- w) informar à administradora do Empreendimento Norfil, previamente e por escrito, a intenção de realizar qualquer instalação nova, ampliação ou reforma, que deverá ser também previamente inspecionada e aprovada pela administradora, durante a execução e após concluída, antes de ser colocada em serviço pela Sublocatária, de forma a se verificar conformidade com as normas vigentes, ou seja, determinadas pela ABNT NBR 5410 e Norma Regulamentadora N°10 - SEGURANÇA EM INSTALAÇÕES E SERVIÇOS EM ELETRICIDADE;
- x) fornecer os seguintes documentos antes da instalação mencionada na letra anterior: (I) plantas; (II) esquemas unifilares e outros, quando aplicáveis; (III) detalhes de montagem, quando necessários; (IV) memorial descritivo da instalação; (V) especificação dos componentes (descrição e características nominais); (VI) previsão de carga; e (VII) parâmetros de projeto e fatores de demanda considerados. Concluída a instalação, a documentação indicada deverá ser revisada e atualizada de forma a corresponder fielmente ao que foi executado;
- y) informar, ainda, a administradora, as seguintes características: (I) utilização prevista e demanda; (II) esquema de distribuição; (III) alimentações disponíveis; e (IV) requisitos de manutenção; e,
- z) responsabilizar-se por observar as condições mínimas de segurança exigidas para os

trabalhos que envolvem a energia elétrica em todas as suas etapas e está ciente de sua responsabilidade civil e criminal por quaisquer incidentes decorrentes de não conformidades elétricas apresentadas, tanto com relação ao proprietário do Imóvel, a Administradora, a terceiros, desde que o dano causado a estes decorra de culpa comprovada da Sublocatária, na medida de sua culpa.

13.3. Proibições: À Sublocatária é proibido:

- a) praticar ou exercer qualquer atividade que provoque tumulto, não só dentro dos galpões como nas áreas de circulação e de uso comum, sendo certo que, a Empreendedora Sublocadora desde já reconhece que, em razão da natureza das atividades que serão exercidas pela Sublocatária no Imóvel, haverá uma grande circulação de pessoas no Imóvel, nas áreas de circulação e de uso comum do Empreendimento Norfil;
- b) obstruir ou deixar de conservar permanentemente limpas as áreas externas defronte aos seus galpões ou as áreas de circulação e de uso comum utilizadas por si, seus empregados, prepostos, agentes ou clientes;
- c) depositar ou queimar lixo, detritos e materiais inservíveis, nos galpões ou áreas de circulação e de uso comum;
- d) jogar entulho ou qualquer substância que cause o entupimento ou a deteriorização dos encanamentos em geral;
- e) efetuar qualquer tipo de publicidade, propostas comerciais ou distribuição de folhetos nas áreas de circulação e de uso comum ou ainda nas proximidades do Empreendimento Norfil;
- f) colocar antenas ou qualquer tipo de instalação nas áreas de circulação ou uso comum ou nas paredes externas dos galpões.

13.4. Responsabilidade Exclusiva da Sublocatária: Tendo em vista que a Empreendedora Sublocadora somente celebrou o Contrato de Locação Norfil com o intuito exclusivo de (i) realizar o Retrofit sob medida à Sublocatária; e, (ii) sublocar os Imóveis à Sublocatária; a Sublocatária ratifica expressamente no presente Contrato que todas as obrigações e penalidades previstas no Contrato de Locação Norfil são de sua única e exclusiva responsabilidade, sendo certo que em nenhuma hipótese a Empreendedora Sublocadora responderá perante a Norfil ou qualquer

terceiro, pelo cumprimento de tais obrigações e penalidades, seja em caráter solidário e/ou subsidiário com a Sublocatária.

#### CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

14.1. Benfeitorias no Call Center: Conforme previsto no Contrato de Locação Norfil, ao término da vigência da presente locação, a Norfil deverá indenizar à Sublocatária (a) por todas as benfeitorias necessárias realizadas no Imóvel, desde que a Sublocatária tenha notificado a Norfil para realizar referidas benfeitorias, concedendo-lhe o prazo de 30 (trinta) dias e esta não as tenha realizado, e, desde que não decorram de serviços realizados para a execução do Retrofit; bem como (b) pelas benfeitorias úteis realizadas no Imóvel, sendo certo que estas últimas deverão ser indenizáveis desde que prévia e expressamente autorizadas pela Norfil nessa condição, que deverá manifestar-se a respeito de sua realização, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento de notificação a esse respeito. O pagamento da indenização pela Norfil deverá ser realizada à Sublocatária, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do recebimento pela Norfil de notificação encaminhada pela Sublocatária a esse respeito, na forma a ser prevista na referida notificação.

14.2. Indenização por Benfeitorias: Correrão por conta exclusiva da Sublocatária todas as benfeitorias voluptuárias efetuadas e previamente autorizadas pela Norfil, que não serão objeto de retenção e/ou indenização, salvo (a) se expressamente aceitas pela Norfil essa condição; ou, (b) se as benfeitorias se referirem ao Retrofit e seu levantamento não ocasionar nenhum dano estrutural ao Imóvel, hipótese em que a Empreendedora Sublocadora poderá levantá-las ao término do Contrato.

14.3. Exposição de Marcas e Logos em Placas: Será permitido à Empreendedora Sublocadora e à Construtora manter no local placas com sua logomarca durante o período de construção, desde que tais placas estejam em conformidade com a legislação aplicável, responsabilizando-se cada parte por qualquer fiscalização ou imposição de multa e taxas derivadas da colocação inadequada das respectivas placas.

14.4. Reformas: Mediante autorização prévia e por escrito da Empreendedora Sublocadora e da Norfil, a Sublocatária poderá realizar outras reformas no Imóvel, para melhor adequá-lo às atividades a serem desenvolvidas neste, desde que tais reformas não prejudiquem ou alterem o projeto original do Call Center.

14.5.1. Reformas: A Sublocatária será a exclusiva responsável pelas reformas efetuadas no Imóvel, se obrigando a:

- (a) contratar seguro contra acidentes durante a execução das obras;
- (b) observar rigorosamente as normas relativas à higiene e segurança do trabalho, constantes da CLT e demais legislações aplicáveis;
- (c) informar a administradora do Empreendimento Norfil do horário de trabalho na sua obra, observada as limitações da lei, assumindo a responsabilidade pelas eventuais infrações que cometer;
- (d) identificar os trabalhadores que trabalharão na obra, na forma que for indicada pela administradora do Empreendimento Norfil;
- (e) responsabilizar-se por eventuais danos causados aos bens da Norfil, da Empreendedora Sublocadora ou de terceiros, em decorrência exclusiva da realização da reforma;
- (f) assumir total responsabilidade pela guarda dos materiais e ferramentas utilizadas na sua obra e pelas ações ou omissões de todos os seus prepostos e empreiteiros que venham acarretar, comprovadamente, danos ou prejuízos à Empreendedora Sublocadora, à Norfil e/ou a terceiros, promovendo por sua conta os seguros necessários, bem como a respectiva reparação dos danos ocasionados exclusivamente pelos seus prepostos e empreiteiros;
- (g) cumprir as determinações e diretrizes fixadas pela administração do Empreendimento Norfil, na execução dos serviços de instalação das suas atividades;
- (h) respeitar as cargas máximas de luz, força e térmica previstas no projeto aprovado;
- (i) não instalar e/ou depositar quaisquer máquinas, equipamentos, artigos ou mercadorias que, devido ao seu peso, tamanho, forma, dimensão, operação, possam causar danos ao Imóvel ou às áreas de uso comum, ou ainda, que ultrapassem a carga útil ou acidental de 4.000 (quatro mil) quilos por metro quadrado, ou que provoquem vibrações prejudiciais à estabilidade do Imóvel.

14.5.2. Alvarás/Licenças: A Sublocatária será a responsável pela obtenção de quaisquer alvarás e/ou licenças exigidas pelo Poder Público para realização das obras.

14.5.3. Inadimplemento: A não observância por parte da Sublocatária de qualquer das disposições acima, será considerada como inadimplemento ao contrato e ficará sujeita as penalidades estabelecidas no presente Contrato e na legislação aplicável.

14.5.4. Logotipos da Sublocatária: Compete à Norfil, privativamente, autorizar a forma de utilização dos locais reservados para colocação de sinais externos indicativos ou logotipos da Sublocatária.

## CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

15.1. Devolução: A Sublocatária compromete-se a devolver o Imóvel para a Empreendedora Sublocadora, finda a presente locação, no estado em que estará contemplado no Termo de Entrega e Aceitação, e, observado o estado de uso e conservação que também estará previsto no Termo de Entrega e Aceitação, inclusive no tocante a instalações elétricas, hidráulicas e pintura, ressalvados os desgastes decorrentes do uso normal, sob pena da Sublocatária continuar com a obrigação de pagamento dos aluguéis e demais encargos durante o tempo que os serviços necessários para reparação forem executados.

15.1.1. Vistoria do Imóvel: Para fins de aplicação do item 15.1., acima, em até 05 (cinco) dias antes da data estipulada para a devolução do Call Center, as Partes, em conjunto, deverão realizar um novo laudo de vistoria do Imóvel.

15.1.2. Trafego de Equipamentos: Caso a Sublocatária tenha tráfego de empilhadeira, carrinho de mão ou qualquer equipamento/utensílio do gênero, obriga-se a executar, lábio polimérico nas juntas nas áreas de tráfego, às suas exclusivas expensas, devendo, entretanto ter a prévia e expressa autorização da Norfil para realizar tal serviço.

15.1.3. Reparos: Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes em conjunto com a Norfil elaborarão, em conjunto, um relatório de vistoria de entrega, apontando os reparos necessários. A Sublocatária, em tal relatório, estabelecerá um cronograma de execução de reparos, que deverá ser apresentado à Empreendedora Sublocadora e à Norfil e cumprido pela Sublocatária.

não providencie as adequações e reparos necessários no prazo acordado, a Norfil providenciará os mesmos, respondendo a Sublocatária, exclusivamente, pela importância total gasta. Serão, ainda, devidos juros moratórios de 1% ao mês, bem como da atualização monetária *pro rata die*, contados desde a data da efetivação dos gastos com os reparos até a data de sua quitação pela Sublocatária.

15.1.4. Termo de Vistoria Final: No prazo de até 10 (dez) dias após a desocupação do Imóvel pela Sublocatária, será elaborado o "Termo de Vistoria Final", que deverá ser assinado por ambas as Partes.

15.1.5. Desocupação Antecipada: Caso a Sublocatária pretenda desocupar o Imóvel antes do final do prazo previsto Contrato, deverá notificar por escrito à Empreendedora Sublocadora e à Norfil, com antecedência mínima de 3 (três) meses, além de se responsabilizar pelo pagamento:

(a) à Norfil da penalidade equivalente a soma (i) do valor de 03 (três) Aluguéis à Norfil, vigentes à época; e, (ii) do valor dos Aluguéis à Norfil que não foram pagos pela Sublocatária à Norfil, em razão da carência concedida por esta à Sublocatária, conforme previsto no item 9.1.1., acima, e no Contrato de Locação Norfil, observada a proporcionalidade do cumprimento do prazo da vigência do Contrato de Locação Norfil; e,

(b) à Empreendedora Sublocadora do valor da Indenização prevista no item 16.1., abaixo, na forma mencionada na Cláusula Décima Sexta, abaixo.

15.1.6. Entrega das Chaves: A entrega das chaves do Imóvel para vistoria somente poderá ser efetuada junto à Empreendedora Sublocadora e à Norfil ou a seu representante legal, e nunca a terceiros, após a Sublocatária haver cumprido integralmente todas as condições previstas neste Contrato e no Contrato de Locação Norfil, sob pena de, em não o fazendo, a Sublocatária continuar responsável pelos aluguéis e encargos, até a reparação total do Call Center, se o caso.

15.1.7. Abandono de Bens: A Sublocatária está ciente de que, após a desocupação do Call Center, caso abandone bens neste ou em suas dependências, deverá retirá-los em um prazo máximo de 30 (trinta) dias, sendo que após esse período, esses bens serão descartados ou doados, isentando a Empreendedora Sublocadora e a Norfil do papel de fiel depositário.

## CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - RESCISÃO ANTECIPADA

16.1. Rescisão Antecipada: O presente Contrato poderá ser considerado rescindido em sua integralidade, caso a Sublocatária descumpra quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo, principalmente, mas não se limitando, o pagamento dos Aluguéis, observando-se o quando disposto no item 19.1., acima, acerca dos eventos de inadimplementos.

16.1.1. Rescisão Antecipada da Sublocação e Pagamento de Indenização: Na hipótese estabelecida no item 16.1., acima, ou caso a Sublocatária denuncie voluntariamente o presente Contrato antes do término do primeiro ciclo de locação, a Sublocatária pagará à Empreendedora Sublocadora, a título de perdas e danos, o valor correspondente a multiplicação do período remanescente para o término da Sublocação, pelo Valor do Aluguel à Empreendedora Sublocadora, corrigido monetariamente na forma ajustada neste Contrato, em base *pro rata die*, nos termos do artigo 54-A, §2º, da Lei nº8.245/91 ("Indenização").

16.1.2. Hipóteses de Rescisão Antecipada: Constituem, ainda, hipóteses de rescisão antecipada da Sublocação do Call Center objeto deste Contrato, sendo também devida pela Sublocatária o pagamento da Indenização à Empreendedora Sublocadora (em conjunto, "Hipóteses de Rescisão Antecipada"): (

(i) protesto legítimo de títulos extrajudicial contra a Sublocatária, em valor individual ou agregado superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado neste Contrato, ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 30 (trinta) dias corridos contados do referido protesto (a) seja validamente comprovado pela a Sublocatária que o(s) protesto(s) foi/foram efetuado(s) por erro ou má-fé de terceiros; (b) for(em) cancelado(s); (c) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (d) for sustado tal protesto;

(ii) pedido por parte da Sublocatária de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a Sublocatária ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, ainda, se a Sublocatária formular pedido de autofalência;

- (iii) liquidação, dissolução, extinção, requerimento ou decretação de falência da Sublocatária;
- (iii) se houver fusão, cisão, incorporação ou qualquer outro processo de reestruturação societária da Sublocatária;
- (iv) se ocorrer o inadimplemento de qualquer obrigação, seja ela pecuniária ou não, assumida pela Sublocatária neste Contrato;
- (v) se houver deterioração relevante do estado econômico-financeiro da Sublocatária;
- (vi) se não forem mantidos em dia os pagamentos dos tributos, impostos, taxas lançados ou incidentes sobre o Call Center;
- (vii) se a Sublocatária não mantiver o Call Center em boas condições de conservação, segurança e habitabilidade, ou realizar, sem o prévio e expresso consentimento da Empreendedora Sublocadora, obras de demolição, que diminuam sobremaneira o valor do Call Center;
- (viii) se houver desapropriação parcial ou total do Call Center, nos termos do item 18.10., abaixo;
- (ix) se ocorrer cessão ou transferência, pela Sublocatária, sem o consentimento da Empreendedora Sublocadora, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato;
- (x) se houver descumprimento das obrigações da Sublocatária previstas no Contrato de Locação Norfil, que enseje a rescisão do Contrato de Locação Norfil;
- (xi) se houver descumprimento das obrigações da Norfil no Contrato de Locação Norfil, que enseje a rescisão do Contrato de Locação Norfil, nos termos do item 16.1.2.2., abaixo, incluindo, mas não se limitando, a perda pela Norfil da posse do Imóvel;
- (xii) se a destinação do Call Center pretendida pela Sublocatária, nos termos da Cláusula Sexta do presente Contrato, não for viável;

- (xiii) a não apresentação, pela Sublocatária à Empreendedora Sublocadora, da renovação da Fiança Bancária à Empreendedora Sublocadora, no prazo e/ou na forma previstos no item 20.2. e subitens 20.2.1. e 20.2.1.1., abaixo;
- (xiv) se ocorrer a rescisão do Contrato de Locação Norfil.

16.1.2.1. Descumprimento das Obrigações pela Norfil: É do conhecimento das Partes que, conforme previsto no Contrato de Locação Norfil, na hipótese de rescisão do Contrato de Sublocação em decorrência do descumprimento das obrigações da Norfil, esta deverá indenizar à Empreendedora Sublocadora pelo valor correspondente a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sendo certo que referido valor (i) deverá ser reajustado anualmente até a data do seu efetivo pagamento, considerando como data base a data de assinatura do Contrato de Locação Norfil, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, com base no número índice do IPCA/IBGE publicado no mês imediatamente anterior à última correção monetária e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior à data de correção monetária; e, (ii) será reduzido proporcionalmente (pro rata die) ao período de vigência cumprido do Contrato de Sublocação Norfil (“Indenização Norfil”).

16.1.2.2. Indenização em Caso de Descumprimento das Obrigações pela Norfil: Em razão do disposto no item 16.1.2.1., acima, as Partes desde já ajustam que, na hipótese de rescisão do Contrato de Locação Norfil em razão de descumprimento de qualquer obrigação pela Norfil, incluindo, mas não se limitando, a perda pela Norfil da posse do Imóvel, a Sublocatária deverá pagar à Empreendedora Sublocadora a Indenização, tendo em vista que (i) a Sublocatária escolheu, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização do Retrofit e implementação do Call Center, a fim de atender às suas exclusivas necessidades; (ii) a Empreendedora Sublocadora celebrou o Contrato de Locação Norfil com o intuito exclusivo de realizar o Retrofit no Imóvel e sublocá-lo à Sublocatária; e, (iii) a Empreendedora Sublocadora, para fins de atender as necessidades exclusivas da Sublocatária, realizou a Captação de Recursos.

16.1.2.3. Sub-rogação dos Direitos e Obrigações do Contrato de Locação Norfil: Na hipótese de ocorrência do disposto no item 16.1.2.2., acima, e, após a efetivação do pagamento da Indenização pela Sublocatária à Empreendedora Sublocadora, esta notificará a Norfil informando a respeito da sub-rogação integral da

Sublocatária em todos os direitos e obrigações detidos pela Empreendedora Sublocadora no Contrato de Locação Norfil, nos termos do Parágrafo Segundo do item 21.1. do Contrato de Locação Norfil, cabendo à Sublocatária o direito de cobrar o pagamento pela Norfil da Indenização Norfil, mencionada no item 16.1.2.1., acima, e prevista no Parágrafo Primeiro do item 15.3. do Contrato de Locação Norfil.

16.1.3. Caracterização de Inadimplemento: Para que as Hipóteses de Rescisão Antecipada possam dar ensejo a uma rescisão antecipada deste Contrato, deverá ser observado, antes, o disposto no item 19.1., abaixo, especialmente quanto aos prazos de cura ali eventualmente estabelecidos, excetuando-se as hipóteses mencionadas nas alíneas “x” e “xi”, do item 16.1.1., acima, as quais não necessitarão observar o disposto no item 19.1., abaixo, tendo em vista que se referem ao descumprimento do Contrato de Locação Norfil.

16.1.4. Pagamento da Indenização: A Indenização deverá ser paga pela Sublocatária na data imediatamente posterior ao término do prazo determinado para purgação da mora, ou, caso não esteja estabelecido prazo determinado para purgação da mora, a Indenização deverá ser paga pela Sublocatária no prazo de 2 (dois) Dias Úteis contados do recebimento de notificação escrita da Empreendedora Sublocadora a esse respeito.

16.1.5. Desocupação do Imóvel: No caso de rescisão antecipada da presente Sublocação, caberá à Sublocatária, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data estipulada para o pagamento da Indenização, proceder à total desocupação do Call Center, restituindo-o à Norfil e à Empreendedora Sublocadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Quinta.

16.1.6. Escopo da Indenização: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) liquidar a Captação de Recursos, que, se o caso, será realizada para a execução do Retrofit; e, (ii) pagar a indenização devida à Norfil, na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Locação Norfil, sendo portanto reafirmada pelas Partes como sendo razoável e equitativa tendo em vista as características e circunstâncias do caso.

16.2. Exigibilidade da Indenização: A Sublocatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Empreendedora Sublocadora de receber a Indenização, nos casos previstos nesta Cláusula Décima Sexta, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

16.3. Não Aplicação de Penalidade à Empreendedora Sublocadora: Considerando que (i) a Sublocatária escolheu, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização do Retrofit e implementação do Call Center, a fim de atender às suas exclusivas necessidades; (ii) a Empreendedora Sublocadora celebrou o Contrato de Locação Norfil com o intuito único e exclusivo de realizar o Retrofit no Imóvel e sublocá-lo à Sublocatária; e, (iii) a Empreendedora Sublocadora, para fins de atender as necessidades exclusivas da Sublocatária realizará a Captação de Recursos; na hipótese de rescisão do presente Contrato e/ou do Contrato de Locação Norfil, por qualquer motivo, não será devido nenhum valor, a qualquer título, pela Empreendedora Sublocadora à Sublocatária, razão pela qual as Partes desde já renunciaram à aplicação do disposto no artigo 15 da Lei nº 8.245/91.

16.4. Indenização à Norfil: Sem prejuízo do disposto no item 16.1.1., acima, na hipótese de rescisão do presente Contrato, desde que não seja decorrente de descumprimento das obrigações da Norfil no Contrato de Locação Norfil, a Sublocatária, nos termos do Contrato de Locação Norfil, deverá pagar à Norfil uma multa equivalente a soma do valor (i) de 03 (três) Aluguéis à Norfil, vigentes à época; e, (ii) dos Aluguéis à Norfil que não foram pagos pela Sublocatária à Norfil, em razão da carência concedida por esta à Sublocatária, conforme previsto no item 9.1.1., acima, e no Contrato de Locação Norfil, observada a proporcionalidade do cumprimento do prazo da vigência do Contrato de Locação Norfil.

#### CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

17.1. Responsabilidade Ambiental: Tendo em vista que a Sublocatária (a) escolheu, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização do Retrofit e implementação do Call Center a fim de atender às suas necessidades; e, (b) tem conhecimento que a Norfil exercia anteriormente no Imóvel atividade industrial; as Partes desde já acordam que, na hipótese de existência de eventual passivo ambiental no Imóvel, o presente Contrato permanecerá plenamente válido e vigente, devendo a Sublocatária cumprir com todas as obrigações aqui previstas, inclusive, mas não se limitando, o pagamento dos Aluguéis previstos no item 9.1., acima.

17.1.1. Responsabilidade da Sublocatária: A Sublocatária assume a obrigação de, a partir da presente data, utilizar o Imóvel e o Call Center em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Sublocatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Imóvel e/ou Call Center sejam objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

17.2. Substancias Perigosas: A Sublocatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas que utilize no Call Center, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

17.3. Indenização: A Sublocatária será a única responsável pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público em razão do descumprimento da legislação ambiental durante a Sublocação, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Sublocadora e a Norfil por todos os prejuízos que estas venham a sofrer em razão de tal descumprimento, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Sublocatária no Call Center, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à Empreendedora Sublocadora, à Norfil, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

17.4. Preservação de Áreas: A Sublocatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Call Center, as determinações da Empreendedora Sublocadora e da Norfil quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Call Center.

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

18.1. Seguro Patrimonial e de Perda de Receitas: A Sublocatária deverá contratar, junto a empresas de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, a ser previamente aprovada pela Empreendedora Sublocadora: (i) na Data da Finalização Física da Obra, o seguro patrimonial para o Call Center, o qual cobrirá os riscos relativos às perdas e danos materiais causados ao Call Center, equipamentos e utensílios localizados no seu interior ou, ainda, a ambos, decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, chuva, inundação, granizo, alagamento, furacão, ciclone, tornado, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves ("Seguro Patrimonial"); e (ii) na Data de Início do Prazo Locatício, o seguro de perda de receitas da Sublocação, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à Empreendedora Sublocadora (ou Cessionário, conforme o caso), entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução do Call Center ("Seguro de Perda de Receitas" e em conjunto com o Seguro Patrimonial, simplesmente, "Seguros do Call Center").

18.1.1. Cobertura do Seguro Patrimonial: O Seguro Patrimonial deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução de todas o Call Center e reposição das mesmas no estado anterior ao sinistro, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição do Call Center no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Call Center à época da contratação da apólice e de suas renovações, avaliação esta que deve ser realizada por empresa especializada, de primeira linha, idônea e de renome no Brasil. O novo valor a ser segurado deverá ser informado pela Empreendedora Sublocadora à Sublocatária, com antecedência de 30 (trinta) dias do término da vigência da apólice contratada pela Sublocatária.

18.1.2. Reavaliação do Valor de Cobertura: 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 os critérios previstos no item 18.1.1., acima.

18.1.3. Cobertura do Seguro de Perda de Receitas: O Seguro de Perda de Receitas deverá prever, até o término do prazo da locação, uma indenização mínima correspondente a 24 (vinte e quatro) meses de alugueis.

18.1.4. Beneficiários dos Seguros do Call Center: As apólices dos Seguros do Call Center deverão estipular a Empreendedora Sublocadora, ou, na hipótese de ocorrer a Captação de Recursos, o Cessionário, como único beneficiário da indenização objeto dos referidos seguros contratados.

18.1.5. Data de Apresentação dos Seguros do Call Center: A Sublocatária deverá apresentar à Empreendedora Sublocadora as apólices do Seguro Patrimonial do Call Center e do Seguro de Perda de Receitas, no prazo de 30 (trinta) dias contados, respectivamente, (a) da Data da Finalização Física da Obra; e, (b) da Data de Início do Prazo Locatício; apólices estas que deverão estar vigentes, respectivamente, desde (i) a Data da Finalização Física da Obra; e, (ii) a Data de Início do Prazo Locatício.

18.1.6. Renovação dos Seguros do Call Center: A Sublocatária, neste ato, se obriga a renovar anualmente as apólices dos Seguros do Call Center, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias da data de vencimento de cada apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à Empreendedora Sublocadora, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados, devendo ser

observados, no entanto, os valores atualizados de cobertura para cada uma das referidas apólices, de acordo com o estipulado no item 18.1. e seus subitens acima.

**18.1.7. Não Apresentação dos Seguros do Call Center e Contratação por Conta e Ordem:**

Caso a Sublocatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial e/ou do Seguro de Perda de Receitas no prazo estipulado no item 18.1.5., acima, bem como as suas renovações no prazo estipulado no item 18.1.6., acima, a Empreendedora Sublocadora, ou o Cessionário, conforme o caso, fica desde já autorizado a contratar os referidos seguros e/ou suas renovações e solicitar o reembolso dos valores à Sublocatária, o qual deverá ser efetuado pela Sublocatária à Empreendedora Sublocadora, ou ao Cessionário, conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de renovação da apólice dos referidos seguros pela Empreendedora Sublocadora, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis neste Contrato.

**18.1.8. Vigência dos Seguros e Comprovação de Pagamento:** A Sublocatária deverá manter o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas em vigor durante todo o prazo da Sublocação e quaisquer prorrogações, devendo a Sublocatária remeter à Empreendedora Sublocadora e, após a Cessão de Créditos, conforme o caso, também ao Cessionário, os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

**18.2. Indenização decorrente do Seguro:** 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 Call Center estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Call Center, ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, o presente Contrato será considerado rescindido, cabendo à Sublocatária o dever de pagar à Empreendedora Sublocadora, ou ao Cessionário, no caso de Captação de Recursos, a Indenização.

**18.3. Contratação de Seguro pela Sublocatária:** A Sublocatária obriga-se a contratar seguro, junto a empresas de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, de todos os bens de propriedade da Sublocatária que se encontrarem no Call Center.

**18.4. Sinistro Total ou Parcial do Call Center:** Na hipótese de sinistro total ou parcial do Call Center, a Sublocatária terá a opção de determinar que a Empreendedora Sublocadora utilize a indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução, total ou parcial do Call Center, até o

limite do valor indenizado, ultrapassando ou não este prazo para reconstrução o período de 12 (doze) meses, conforme aferido por sociedade idônea e com notória especialização na área, contratada pela Sublocatária às suas expensas.

18.4.1. Obrigações em Caso de Sinistro Parcial ou Total: Na hipótese prevista no item 18.4., acima, a Sublocatária obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a (i) em caso de sinistro parcial, pagar o aluguel equivalente à área útil do Call Center que eventualmente permanecer ocupando, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Sublocatária e o valor do aluguel devido em cada mês, nos termos deste Contrato, deverá ser coberto pelo Seguro de Perda de Receitas, - caso o Seguro de Perda de Receita não for suficiente, por qualquer motivo que seja, para cumprir a diferença em tela, este valor deverá ser arcado pela Sublocatária de modo que a Empreendedora Sublocadora receba o aluguel em sua integralidade; e (ii) em caso de sinistro total, manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto neste Contrato, sem qualquer dedução de valor ou interrupção.

18.4.2. Exercício da Opção de Reconstrução: A opção facultada à Sublocatária no item 18.4., acima, deverá ser exercida no prazo de 20 (vinte) dias a contar da data de ocorrência do sinistro total ou parcial, mediante simples comunicação enviada à Empreendedora Sublocadora. Caso referida prerrogativa não seja exercida dentro deste prazo, a faculdade de proceder ou não com a reconstrução total ou parcial do Call Center passará imediatamente à Empreendedora Sublocadora.

18.5. Reconstrução do Call Center: Caso a Sublocatária ou, conforme aplicável, a Empreendedora Sublocadora (neste último caso com base no item 18.4.2., acima), opte pela não reconstrução, seja ela total ou parcial do Call Center, este Contrato será considerado resolvido de pleno direito, cabendo à Sublocatária pagar à Empreendedora Sublocadora o montante correspondente à diferença positiva, se houver, entre: (i) o valor da Indenização; e, (ii) o valor da indenização paga em decorrência do Seguro Patrimonial e/ou do Seguro de Perda de Receitas, se houver.

18.6. Desapropriação: No caso de desapropriação parcial ou total do Call Center, tendo-se em vista que a Sublocatária escolheu, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização do Retrofit e implementação do Call Center, a fim de atender às suas necessidades, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, enquanto a Sublocatária puder continuar exercendo suas atividades normalmente, ou seja, até a imissão na posse pelo poder expropriante.

Neste caso, continuará a Sublocatária obrigada ao pagamento dos Aluguéis devidos até a imissão na posse pelo poder expropriante e, na hipótese de rescisão deste Contrato, a Sublocatária estará obrigada a pagar à Empreendedora Sublocadora ou ao Cessionário, no caso de Captação de Recursos, o montante correspondente à diferença positiva, se houver, entre: (i) a Indenização; e (ii) o valor da indenização paga pelo poder expropriante à Empreendedora Sublocadora, definida em processo administrativo.

#### CLÁUSULA DÉCIMA NONA - EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

19.1. Inadimplemento: O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento. Com relação (a) às obrigações pecuniárias, incluindo, mas não se limitando ao pagamento dos Aluguéis, a mora ocorrerá automaticamente após um período de cura de 5 (cinco) Dias Úteis; e, (b) com relação às obrigações não pecuniárias, será considerada em mora a Parte que, notificada extrajudicialmente a este respeito, nos termos deste Contrato, não cumpri-la até 07 (sete) dias a partir do recebimento de referida notificação. Não obstante, fica, desde logo, facultado à Parte infratora purgar a mora nos prazos anteriormente previstos. Se a mora não for purgada nos prazos aqui estabelecidos, estará caracterizado o evento de inadimplemento.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA - GARANTIA

20.1. Garantia: Como garantia de cumprimento (i) de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Sublocatária no presente Contrato; (ii) de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Empreendedora Sublocadora nos instrumentos que formalizarem a Captação de Recursos; (iii) do próprio título ou instrumento que formalizar a Captação de Recursos; e, (iv) de todas as obrigações principais e acessórias assumidas pela Sublocatária no Contrato de Locação Norfil (em conjunto doravante "Obrigações Garantidas"); a Sublocatária deverá contratar (a) para garantia do previsto nas alíneas "i", "ii" e "iii" anteriores, a Fiança Bancária à Empreendedora Sublocadora; e (b) para garantia do previsto na alínea "iv" anterior, a Fiança Bancária à Norfil (em conjunto doravante "Fianças Bancárias"); ambas mencionadas na alínea "b" do Item 1.2., acima, na forma ali prevista.

20.2. Vigência das Fianças Bancárias: As Fianças Bancárias deverão ter vigência de 12 (doze) meses contado da data de 15/12/15, devendo a Sublocatária, obrigatoriamente renová-las, observando-se o reajuste previsto no item 20.2.1., abaixo, e as mesmas condições previstas na alínea "b" do Item 1.2., acima; e, Obrigações Garantidas definidas no item 20.1. acima.

inclusive, mas não se limitando, a ciência sobre a renúncia à Lei nº 8.245/91 e a obrigação de renovação das Fianças Bancárias nos prazos definidos no presente Contrato; renovação esta que deverá ocorrer durante todo o prazo da Sublocação. A Sublocatária deverá ainda, apresentar as respectivas renovações à Empreendedora Sublocadora e à Norfil com antecedência mínima de 25 (vinte e cinco) dias da data de término das Fianças-Bancárias anteriormente apresentadas, sob pena de rescisão contratual, nos termos do item 16.1.2., acima.

20.2.1. Reajuste da Fiança Bancária à Empreendedora Sublocadora: O valor da renovação da Fiança Bancária à Empreendedora Sublocadora deverá corresponder a 110% (cento e dez por cento) do saldo devedor da Captação de Recursos, devidamente corrigido monetariamente e calculado na forma dos instrumentos que formalizam a Captação de Recursos, na data de envio, pela Empreendedora Sublocadora à Sublocatária, da notificação mencionada no subitem 20.2.1.1., abaixo.

20.2.1.1. Notificação de Reajuste: Em razão do exposto no subitem 20.2.1., acima, as Partes desde já concordam que o valor da renovação da Fiança Bancária à Empreendedora Sublocadora deverá ser informado pela Empreendedora Sublocadora à Sublocatária, por escrito, com antecedência de 45 (quarenta e cinco) dias da data de vencimento da Fiança Bancária à Empreendedora Sublocadora vigente.

20.3. Execução da Garantia: Sempre que a garantia venha a ser executada pela Empreendedora Sublocadora, Cessionário e/ou pela Norfil, a Sublocatária deverá tomar as medidas necessárias junto à instituição bancária emissora a fim de restabelecer a garantia ao valor equivalente a Indenização à época da contratação, e deverá apresentar à Empreendedora Sublocadora e a Norfil, os comprovantes correspondentes, no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que as Fianças Bancárias anteriores tiverem sido acessadas pela Empreendedora Sublocadora e/ou Norfil, conforme o caso.

20.3.1. Período de Cura das Obrigações Garantidas: Caso os instrumentos que tratam sobre as Obrigações Garantidas prevejam período de cura para purgação do descumprimento da(s) Obrigação(ões) Garantida(s), as Fianças Bancárias somente poderão ser executadas, se o caso, após a expiração do referido período de cura, sendo certo que os prazos previstos nas Fianças Bancárias deverão incluir qualquer período de cura.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - MULTA

21.1. Multa: Salvo penalidade específica neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste Contrato sujeitará o infrator à multa equivalente a 03 (três) parcelas do Valor do Aluguel vigente.

21.2. Incidência da Multa: Caso a Sublocatária tenha dado causa à rescisão da presente Sublocação, a incidência da multa estabelecida nesta cláusula se dará sem prejuízo da obrigação de a Sublocatária pagar a Indenização, estabelecida na Cláusula Décima Sexta acima.

## CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - CESSÃO DE CRÉDITOS, DA SUBLOCAÇÃO E CESSÃO DE DIREITOS

22.1. Cessão de Créditos: A Sublocatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, que o crédito decorrente do pagamento dos Aluguéis, da Indenização e de eventuais encargos moratórios e multas, seja cedido a terceiros, a exclusivo critério da Empreendedora Sublocadora ("Cessão de Créditos"), incluindo, sem limitação, na hipótese de contratação da Captação de Recursos.

22.1.1. Pagamento de Aluguéis ao Cessionário: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Sublocadora, caberá à Sublocatária pagar os aluguéis diretamente ao Cessionário, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita pela Empreendedora Sublocadora à Sublocatária.

22.2. Conceitos do Negócio: Nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada, as Partes reiteram um conceito aplicável aos negócios que advirá 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.

22.2.1. Alterações com Autorização do Cessionário: Efetivada a Captação de Recursos, tanto a Empreendedora Sublocadora, como a Sublocatária concordam que os termos e condições definidas neste Contrato, inclusive aquelas relativas ao valor da Sublocação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alteradas com anuência do Cessionário.

22.3. Sublocação: Será vedada a sublocação do Call Center pela Sublocatária, salvo previa e expressa autorização da Norfil e da Empreendedora Sublocadora a esse respeito. Na hipótese de

sublocação do Call Center, a Sublocatária permanecerá, em qualquer hipótese, como única responsável perante a Empreendedora Sublocadora por todas as obrigações assumidas nos termos deste Contrato, incluindo, sem limitação, as obrigações referentes aos pagamentos dos aluguéis e da Indenização, bem como aquelas referentes à devolução do Call Center, após o término do prazo locatício, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.

22.4. Cessão de Direitos do Contrato: A Sublocatária autoriza a realização da cessão dos direitos e obrigações do presente Contrato pela Empreendedora Sublocadora a empresas integrantes do seu grupo econômico, devendo para tanto, a Empreendedora Sublocadora encaminhar uma notificação a respeito da referida cessão à Sublocatária, informando a empresa integrante de seu grupo econômico que a sucederá nos direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato. Nesta hipótese, as Partes deverão, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento pela Sublocatária da referida notificação, celebrarem um aditamento ao presente Contrato retratando a referida cessão.

#### **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - EXCLUSIVIDADE, DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE**

23.1. Exclusividade. A partir da assinatura deste Contrato, a Sublocatária reforça o caráter de exclusividade e impossibilidade de arrependimento deste Contrato desde a presente data.

23.2. Relacionamento das Partes: 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 QUARTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA**

24.1. Direito de Preferência: Conforme previsto na Cláusula Décima Nona do Contrato de Locação Norfil, na hipótese de alienação do Imóvel e/ou dos direitos aquisitivos deste, a qualquer título, será facultado à Empreendedora Sublocadora exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros.

24.1.1. Renúncia ao Direito de Preferência: Em razão do disposto no item 25.1., acima, e considerando a atipicidade da presente contratação, as Partes desde já renunciam ao

disposto no art. 30 da Lei nº 8.245/91, de modo que a preferência mencionada no item 24.1., acima, caberá exclusivamente à Empreendedora Sublocadora.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - AVISOS

25.1. Avisos: 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, sendo admitida o envio de uma cópia digitalizada via e-mail.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DISPOSIÇÕES GERAIS

26.1. Despesas: A Sublocatária arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis, se decidir fazê-lo; 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 Sublocatária.

26.2. Renúncia/Novação: 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.

26.3. Obrigações Pecuniárias: A Sublocatária 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.

26.4. Capacidade e Legitimidade: 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 todas as obrigações nele assumidas.

26.5. Celebração do Contrato: 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.

26.6. Validade do Contrato: Este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos.

26.7. Declaração das Partes: As Partes declaram expressamente uma à outra que:

- a) cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- b) nenhuma Parte depende economicamente da outra;
- c) 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;
- d) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;
- e) cada Parte é empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;
- f) 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.

#### CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA - ANEXOS CONTRATUAIS

28.1. Lista de Anexos: Integram este Contrato os Anexos a seguir identificados:

Anexo 1 - Identificação do Imóvel;

Anexo 2 - Projeto Executivo;

Anexo 3 - Cronograma Físico da Obra;

Anexo 4 - Fluxo de Pagamento dos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora;

Anexo 5 - Regulamento do Empreendimento Norfil.

### CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - FORO

28.1. Foro: As Partes elegem o foro da cidade de Parnamirim, Estado do Rio Grande do Norte, para nele dirimir todas as questões resultantes deste contrato, excluindo qualquer outro por mais privilegiado que seja e independente do domicílio das Partes.

E por assim estarem, justas e contratadas, as Partes firmam o presente Contrato em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 08 de dezembro de 2015.

*(assinaturas na próxima página)*

*(o restante desta página foi deixado intencionalmente em branco)*





(Página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Sublocação de Imóvel e Outras Avenças firmado, em 08/12/15, entre MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA. e TELEPERFORMANCE CRM S/A)



*Eduardo Menge*

MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Empreendedora Sublocadora

Eduardo Menge

*Sergio Ricardo Ribeiro Passos*



TELEPERFORMANCE CRM S/A

Sublocatária

Sergio Ricardo Ribeiro Passos

Marcelo Vaz e Alves



Testemunhas:

1. \_\_\_\_\_

2. \_\_\_\_\_

Nome:

Nome:

RG:

RG:

CPF/MF:

CPF/MF:

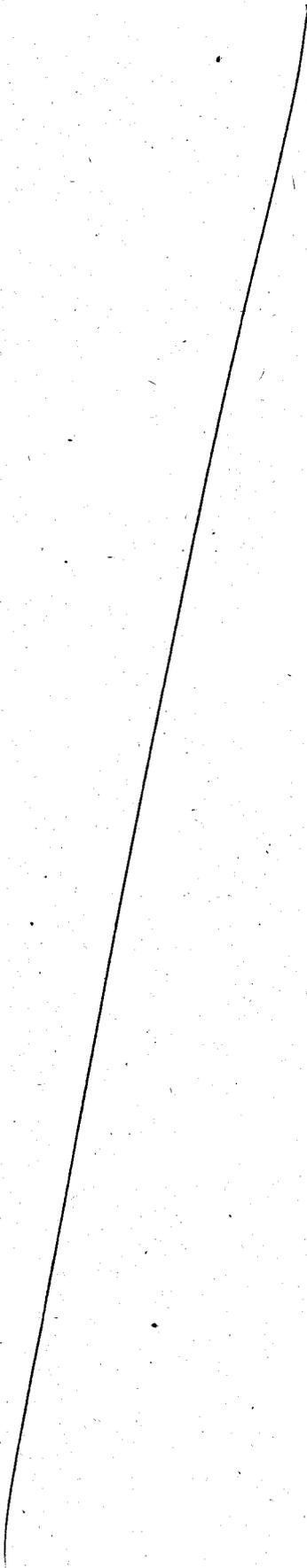
**CARTÓRIO** 1º TABELÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS  
 Rodrigues Cruz  
 Antônio Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião  
 CEP 06501-130 - Rua Pedro Procópio, 100 - Ed. Lízara Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba/SP  
 Tel. (11) 4622-7700 - www.cartorioarodriguescruz.com.br - cartorio@cartorioarodriguescruz.com.br

RECONHECO, por semelhança, a(s) firma(s) de: SERGIO RICARDO RIBEIRO PASSOS(A (147738), MARCELO VAZ E ALVES (170358). Dou fe. Santana de Parnaíba-SP, 10/12/2015. Em test. da verdade.  
 JESSICA TALITA GONCALVES PINTO - ESCRITÓRIO  
 Seq: 49484950504802548549495048 Unit: 7.34 Tot: R\$14,68  
 INVÁLIDO SEMPRE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

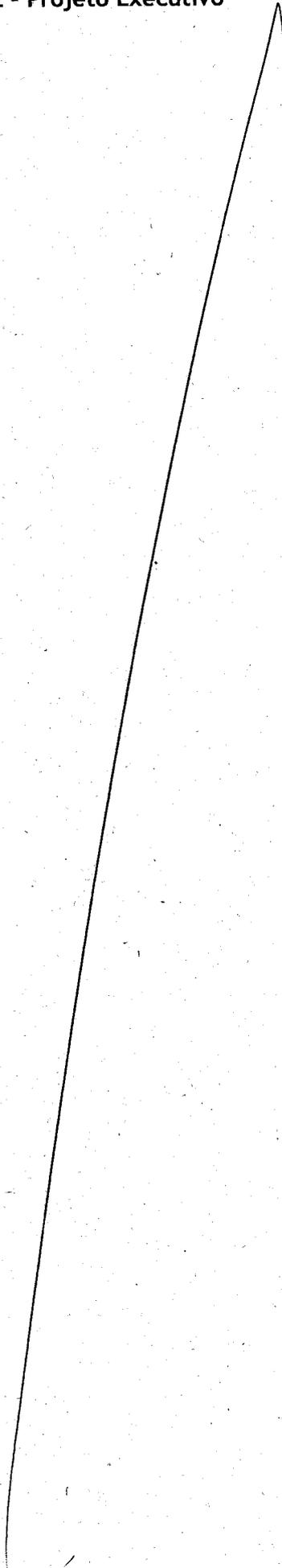
118802 118802  
 0026AB3-0052 0026AB3-0052



Anexo 1 - Identificação do Imóvel



Anexo 2 - Projeto Executivo

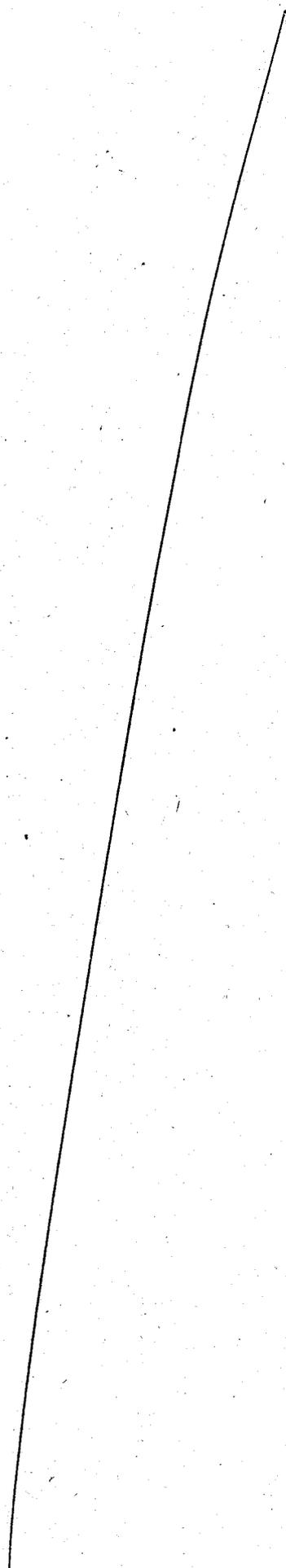


Handwritten mark, possibly initials.



Handwritten mark, possibly initials.

### Anexo 3 - Cronograma Físico da Obra



*Handwritten signature*



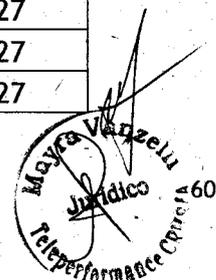
*Handwritten signature*

Anexo 4 - Fluxo de Pagamento dos Aluguéis à Empreendedora Sublocadora

Mês	Data de Pagamento	Valor do Aluguel à Norfil (R\$)*	Valor do Aluguel à Empreendedora Sublocadora (R\$)*	Valor do Pagamento Total (R\$)*
0	05/nov/15			
1	05/dez/15			
2	05/jan/16			
3	05/fev/16	105.052,27		105.052,27
4	05/mar/16	105.052,27		105.052,27
5	05/abr/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
6	05/mai/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
7	05/jun/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
8	05/jul/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
9	05/ago/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
10	05/set/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
11	05/out/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
12	05/nov/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
13	05/dez/16	105.052,27	359.000,00	464.052,27
14	05/jan/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
15	05/fev/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
16	05/mar/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
17	05/abr/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
18	05/mai/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
19	05/jun/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
20	05/jul/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
21	05/ago/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
22	05/set/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
23	05/out/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
24	05/nov/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
25	05/dez/17	105.052,27	359.000,00	464.052,27
26	05/jan/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
27	05/fev/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
28	05/mar/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
29	05/abr/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
30	05/mai/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
31	05/jun/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
32	05/jul/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
33	05/ago/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
34	05/set/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
35	05/out/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
36	05/nov/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
37	05/dez/18	105.052,27	359.000,00	464.052,27
38	05/jan/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
39	05/fev/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27




40	05/mar/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
41	05/abr/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
42	05/mai/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
43	05/jun/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
44	05/jul/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
45	05/ago/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
46	05/set/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
47	05/out/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
48	05/nov/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
49	05/dez/19	105.052,27	359.000,00	464.052,27
50	05/jan/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
51	05/fev/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
52	05/mar/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
53	05/abr/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
54	05/mai/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
55	05/jun/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
56	05/jul/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
57	05/ago/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
58	05/set/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
59	05/out/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
60	05/nov/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
61	05/dez/20	105.052,27	359.000,00	464.052,27
62	05/jan/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
63	05/fev/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
64	05/mar/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
65	05/abr/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
66	05/mai/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
67	05/jun/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
68	05/jul/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
69	05/ago/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
70	05/set/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
71	05/out/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
72	05/nov/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
73	05/dez/21	105.052,27	359.000,00	464.052,27
74	05/jan/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
75	05/fev/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
76	05/mar/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
77	05/abr/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
78	05/mai/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
79	05/jun/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
80	05/jul/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
81	05/ago/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
82	05/set/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
83	05/out/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27

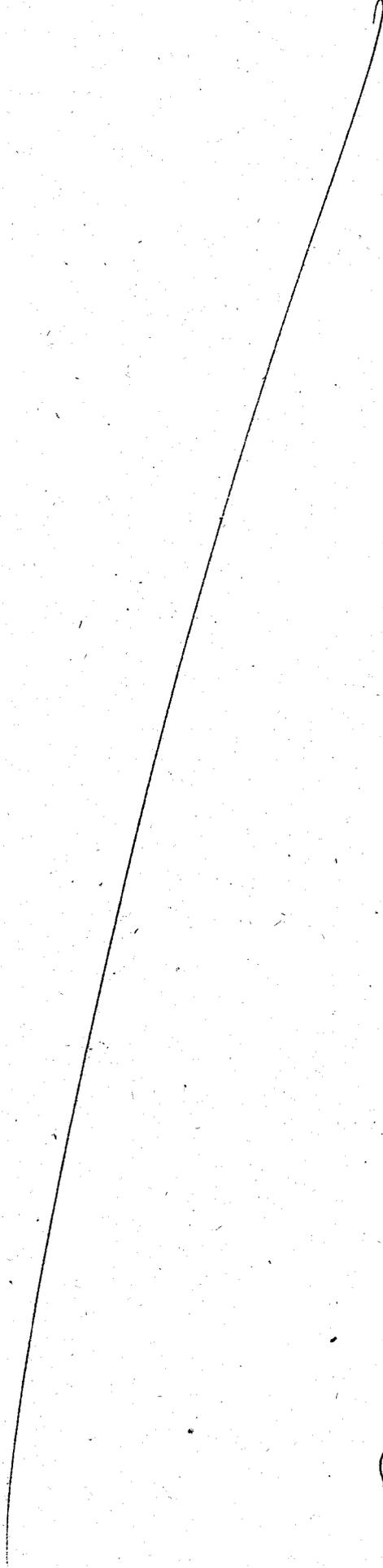
  


84	05/nov/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
85	05/dez/22	105.052,27	359.000,00	464.052,27
86	05/jan/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
87	05/fev/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
88	05/mar/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
89	05/abr/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
90	05/mai/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
91	05/jun/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
92	05/jul/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
93	05/ago/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
94	05/set/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
95	05/out/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
96	05/nov/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
97	05/dez/23	105.052,27	359.000,00	464.052,27
98	05/jan/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
99	05/fev/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
100	05/mar/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
101	05/abr/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
102	05/mai/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
103	05/jun/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
104	05/jul/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
105	05/ago/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
106	05/set/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
107	05/out/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
108	05/nov/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
109	05/dez/24	105.052,27	359.000,00	464.052,27
110	05/jan/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
111	05/fev/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
112	05/mar/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
113	05/abr/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
114	05/mai/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
115	05/jun/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
116	05/jul/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
117	05/ago/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
118	05/set/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
119	05/out/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
120	05/nov/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
121	05/dez/25	105.052,27	359.000,00	464.052,27
122	05/jan/26	105.052,27	359.000,00	464.052,27
123	05/fev/26	105.052,27	359.000,00	464.052,27
124	05/mar/26	105.052,27	359.000,00	464.052,27

NOTA:\* Os valores previstos neste anexo serão reajustados anualmente pela variação do IPCA/IBGE, nos termos do Contrato.



Anexo 5 - Regulamento do Empreendimento Norfil



*Handwritten initials*  
*Handwritten signature*  
A circular stamp with the text "Mayra Vanzelli Adv. Juridico" around the perimeter and "Teleperformance CPUSA" at the bottom. A handwritten signature is written over the stamp.