

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

I – PARTES:

Por este contrato e na melhor forma de direito, de um lado,

(a) **LOCADORA: NORFIL S/A INDÚSTRIA TÊXTIL**, 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, neste ato representada por seus sócios gerente, **Fabio Berger**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 12.747.642-8/SSP-SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 173.352.238-73 e **Zeev Chalom Horovitz**, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG nº 5.757.327-X, e inscrito no CPF/MF sob nº 184.894.358-04, doravante denominada simplesmente LOCADORA; e do outro lado

(b) **EMPREENDEDORA LOCATÁRIA: MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n. 870, conj. 242, CEP 05422-001, inscrita no CNPJ/MF sob o n. 19.974.189/0001-41, neste ato devidamente representada em conformidade com seu Estatuto Social, pelo seu diretor, o Sr. **Eduardo Lins de Lima Menge**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 29.986.236-7 SSP/SP, inscrito no CPF sob nº 213.962.008-94, domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Av. Nações Unidas, nº 8501, 31º andar, Pinheiros, CEP nº 05425-070, doravante denominada simplesmente EMPREENDEDORA LOCATÁRIA;

(c) **INTERVENIENTE ANUENTE: TELEPERFORMANCE CRM S/A**, empresa 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 Contrato Social pelos seus sócios, 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, n. 111, Prédio 25, Espaço 1, Lapa, na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, doravante denominada simplesmente Teleperformance;

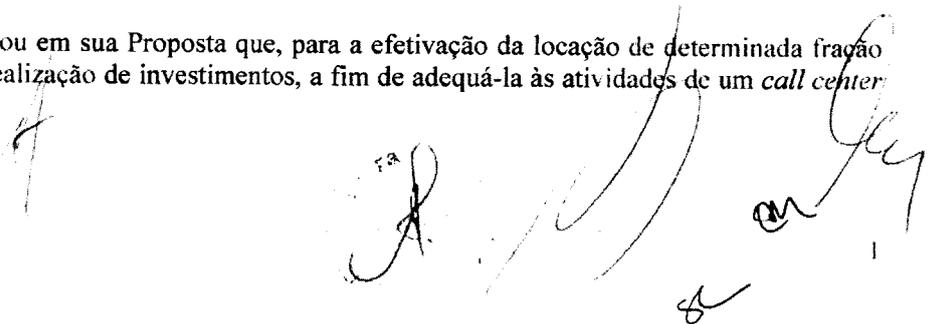
A LOCADORA e a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, quando em conjunto, denominadas simplesmente “Partes” e individualmente “Parte”.

II – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

(a) a LOCADORA 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 (“Condomínio NORFIL NATAL”);

(b) a LOCADORA recebeu da Teleperformance uma proposta para a locação de determinada fração dos IMÓVEIS, a fim de destiná-la à implementação de um *call center* a ser operado pela Teleperformance (“Proposta”);

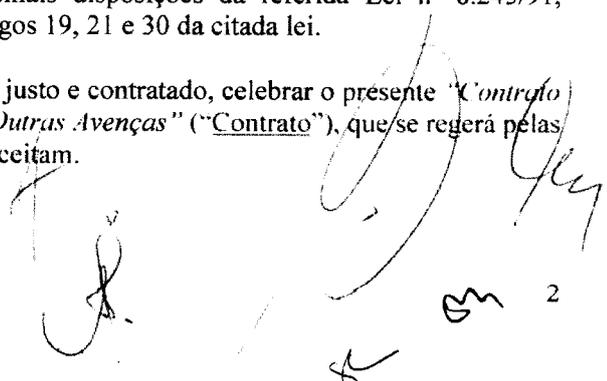
(c) a Teleperformance informou em sua Proposta que, para a efetivação da locação de determinada fração dos IMÓVEIS, esta careceria da realização de investimentos, a fim de adequá-la às atividades de um *call center* (“Retrofit”);



CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

- (d) a LOCADORA tem interesse em locar a determinada fração dos IMÓVEIS à Teleperformance, entretanto, não tem interesse em realizar o investimento necessário à realização do Retrofit, uma vez que este se deve exclusivamente a atender as necessidades de operação da Teleperformance;
- (e) a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Contrato Social, a realização de incorporação de empreendimentos imobiliários;
- (f) em razão do disposto no considerando “d”, acima, a LOCADORA tem interesse em locar determinada fração dos IMÓVEIS à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, com o intuito exclusivo de que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA (i) realize, com recursos próprios ou de terceiros, o Retrofit (“Sublocação”), conforme projeto anexo ao presente instrumento; e (ii) subloque a determinada fração dos Imóveis à Teleperformance, mediante a celebração de um contrato de sublocação, o qual é, neste ato, expressamente autorizado pela LOCADORA, devendo, tão somente, receber uma cópia do referido instrumento para seu conhecimento (“Contrato de Sublocação”);
- (g) para fins da realização do Retrofit, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, a seu exclusivo critério, poderá utilizar-se de recursos próprios ou de terceiros, por meio de operações financeiras e/ou do mercado de capitais (“Captação de Recursos”);
- (h) para a consecução da operação de Captação de Recursos, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA poderá ceder os créditos decorrentes da Sublocação para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras ou companhias securitizadoras emissoras de certificados de recebíveis imobiliários, excluídos destes o aluguel constante no presente instrumento;
- (i) é do conhecimento da LOCADORA que (i) a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA somente locará determinada fração ideal dos IMÓVEIS, a fim de sublocá-la à Teleperformance; e, (ii) os aluguéis da Sublocação que serão devidos à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, representarão a remuneração da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA em razão da contraprestação, não apenas pelo uso, gozo e fruição dos IMÓVEIS pela Teleperformance, como também em razão do investimento realizado pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA para a realização do Retrofit, sendo, assim, *essencial* que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA receba a integralidade dos valores devidos a título da Sublocação, nos prazos acordados, durante todo o período contratado, excluído destes o aluguel constante no presente instrumento;
- (j) em razão do disposto no considerando “i” acima, a LOCADORA reconhece que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA somente tem interesse em locar determinada fração dos IMÓVEIS, desde que tivesse a segurança jurídica de que o período contratado da presente locação fosse vigorar na forma e condições aqui pactuadas, não se admitindo, reciprocamente, qualquer espécie de revisão ou alteração;
- (k) tendo em vista as peculiaridades negociais expostas nos considerandos acima, as Partes de comum acordo, firmam o presente Contrato que será regido pelo regime jurídico previsto no artigo 54-A da Lei nº 8.245/91, razão pela qual 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, aquelas previstas nos artigos 19, 21 e 30 da citada lei.

As Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo têm, entre si, justo e contratado, celebrar o presente *Contrato de Locação Atípica de Imóveis Para Fins Não Residenciais e Outras Avenças* (“Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam.



Handwritten signatures and initials of the parties involved in the contract, including a large signature on the right and initials 'EM' and '2' at the bottom right.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

III - CLÁUSULAS CONTRATUAIS:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS IMÓVEIS E DO OBJETO

1.1. A LOCADORA, por este e na melhor forma de direito, dá em locação à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, e esta recebe, determinada fração ideal devidamente identificada no Anexo I do presente instrumento (“Imóvel”), integrante dos IMÓVEIS assim descritos e caracterizados: Galpões 08, 09, 13 e 14, Área Técnica, Áreas de Acesso 01 e 02, conforme croqui anexo, do Empreendimento NORFIL NATAL, situado na Rodovia BR 101, km 7, Parque Vale do Pitumbu, Emaus, Parnamirim - RN CEP: 59149-070, com 7.272,57m² (sete mil, duzentos e setenta e dois, vírgula cinquenta e sete metros quadrados) de área exclusiva e 509,08m² (quinhentos e nove vírgula oito metros quadrados) de área comum (portaria, cabine elétrica, central de utilidades, corredores de acesso, refeitório, ambulatório caixa d’água, etc.), perfazendo um total de 7.781,65m² (sete mil, setecentos e oitenta e um vírgula sessenta e cinco metros quadrados), IMÓVEIS estes integrantes do Condomínio NORFIL NATAL, devidamente cadastrados perante Prefeitura Municipal de Parnamirim – RN sob o n.º de inscrição 1.1401.228.01.0720.0001.0, e registrados no Primeiro Ofício de Notas de Parnamirim/RN sob as matrículas de nº 2.526, 2.528, 2.530, 2.532, 2.534, 2.536 e 3.891.

Parágrafo Único: A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA terá o direito de uso de 34 (trinta e quatro) vagas do estacionamento do Empreendimento NORFIL NATAL, sendo certo que referida quantidade observa a proporcionalidade da quantidade de vagas existentes no Empreendimento NORFIL NATAL com área locada pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, as quais serão determinadas a exclusivo critério da LOCADORA.

1.2. A LOCADORA declara que é a legítima proprietária dos IMÓVEIS, bem como que os IMÓVEIS encontram-se livres e desembaraçados de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, e obriga-se a mantê-los nesta condição até o prazo final da locação.

1.3. As Partes celebram o presente Contrato com eficácia subordinada a condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, qual seja, a apresentação pela Teleperformance às Partes da ata de reunião do Conselho de Administração da Teleperformance, aprovando a celebração do presente Contrato e do Contrato de Sublocação, no prazo de até 03 (três) dias úteis contado da data de assinatura do presente Contrato, sob pena de, na hipótese de não apresentação da referida ata no prazo acordado, o presente Contrato ser considerado rescindido automaticamente, sem que seja devido nenhum valor de uma parte à outra, a qualquer título.

CLÁUSULA SEGUNDA - DA FINALIDADE E DA POSSE

2.1. O Imóvel ora locado destina-se, exclusivamente, para a instalação e operação de um *call center* pela Teleperformance, podendo contemplar todas e quaisquer atividades correlatas e/ou associadas à destinação aqui mencionada, não podendo a sua finalidade ser alterada, sem o expresso consentimento da LOCADORA.

2.2. Observado o disposto na Cláusula Quinta abaixo, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA será imitada na posse do Imóvel, na data de assinatura do presente Contrato, com o intuito único e exclusivo de realizar o Retrofit.

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista o disposto no item 2.2., acima, a LOCADORA autoriza expressamente a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA a tomar todas as providências necessárias à

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller initials and marks on the left and center.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

execução do Retrofit a partir da data mencionada no item 2.2., acima, observado o disposto na Cláusula Décima Primeira, abaixo, bem como os projetos e plantas constantes no Anexo II, elaborados pela Teleperformance.

Parágrafo Segundo: No prazo de até 05 (cinco) dias contado da data da assinatura do presente Contrato, as Partes, em conjunto, elaborarão um laudo de vistoria do Imóvel ("Primeiro Laudo de Vistoria"), para retratar o estado em que o Imóvel está sendo entregue à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA.

Parágrafo Terceiro: No prazo de 05 (cinco) dias contado da data de finalização do Retrofit pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, as Partes deverão elaborar um novo laudo de vistoria do Imóvel, contemplando as obras de Retrofit ("Segundo Laudo de Vistoria").

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO E RENOVAÇÃO

3.1. O prazo para a presente locação é de 124 (cento e vinte e quatro) meses, com início na data de assinatura do presente Contrato ("Data de Início do Prazo Locatício").

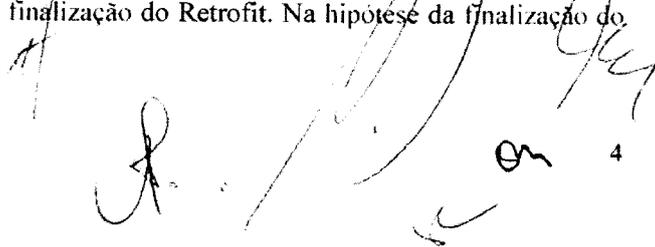
Parágrafo Primeiro: Havendo intenção da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA em renovar a presente locação, esta poderá comunicar a LOCADORA, por meio de notificação escrita, com 12 (doze) meses de antecedência ao término do presente Contrato, sem prejuízo da faculdade da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA ingressar, judicialmente, com a ação renovatória, nos termos do artigo 51 e seguintes da Lei nº 8.245/91, não sendo aplicado o disposto no Parágrafo Primeiro do referido artigo 51, tão somente no que diz respeito à sublocação.

Parágrafo Segundo: Na renovação extrajudicial da locação, se o caso, o valor do aluguel será revisto em conformidade com os valores praticados no mercado. Caso a LOCADORA e a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA não cheguem a um acordo amigável quanto ao valor da locação, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, (a) desistir da renovação do Contrato; ou, (b) ingressar, judicialmente, com a ação renovatória, conforme disposto no artigo 51 e seguintes da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Terceiro: Caso (a) a LOCADORA e a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA não cheguem a um acordo em até 1 (um) mês antes do término do presente instrumento; e/ou, (b) a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA não ingresse judicialmente com a ação renovatória, conforme disposto no artigo 51 e seguintes da Lei 8.245/91; no término do prazo contratual, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, deverá restituir à LOCADORA, o Imóvel livre e desocupado de pessoas e coisas, na forma do Segundo Laudo de Vistoria, ressalvando-se o desgaste decorrente do uso normal, independente de qualquer notificação ou interpelação, e sem prejuízo das medidas legais para desalojá-la e na qual responderá pelas cominações legais e contratuais, sujeitando-se, ainda, ao aluguel vigente à época, até a data da efetiva entrega das chaves.

Parágrafo Quarto: Para efeitos de renovação da locação, este Contrato passará a ser interpretado como um contrato de locação não residencial convencional, prevalecendo as mesmas condições ora ajustadas naquilo que não conflitarem com o previsto na Lei nº 8.245/91.

3.2. Tendo em vista ainda que, para a realização do Retrofit, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA poderá realizar a Captação de Recursos, e, para tanto, os créditos decorrentes da Sublocação serão cedidos. é do conhecimento das Partes que, em razão da Captação de Recursos, o início do pagamento dos aluguéis referentes à Sublocação terá uma data certa, independentemente da finalização do Retrofit. Na hipótese da finalização do



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right, some with initials like 'M' and '4'.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

Retrofit ocorrer após o início previsto para o pagamento da Sublocação, o prazo de vigência da Sublocação será automaticamente prorrogado pela quantidade de dias equivalentes ao período do referido atraso, sendo certo que, durante o período da referida prorrogação, a Teleperformance não efetuará o pagamento da Sublocação, em razão do pagamento desta já ter iniciado na Data de Início do Prazo Locatício.

Parágrafo Único: Na hipótese de prorrogação do prazo da Sublocação em razão do exposto no item 3.2., acima, o prazo do presente Contrato será automaticamente prorrogado pelo mesmo período de prorrogação do Contrato de Sublocação, limitado a 60 (sessenta) dias, devendo a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA notificar a LOCADORA a esse respeito, sendo certo que, durante o período da referida prorrogação, a Teleperformance efetuará o pagamento do aluguel previsto na Cláusula Quarta abaixo, bem como dos encargos locatícios.

CLÁUSULA QUARTA - DO ALUGUEL, REAJUSTES E MULTA

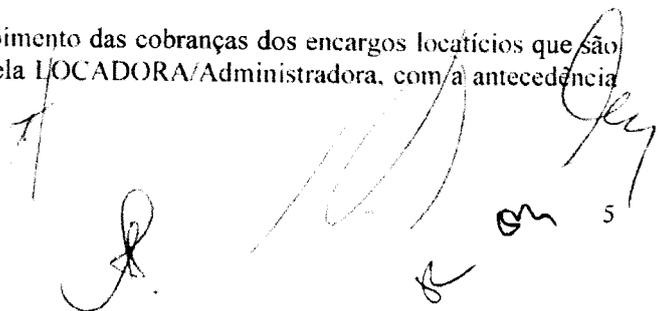
4.1. Observada a carência mencionada no item 5.1., abaixo, o aluguel mensal da locação será de **RS105.052,27 (cento e cinco mil e cinquenta e dois reais e vinte e sete centavos)**, acrescidas das despesas de IPTU (que serão proporcionais à área ocupada), cujo pagamento deverá ocorrer **até o quinto dia de cada mês seguinte ao vencido**, através de Boleto Bancário a ser enviado pela LOCADORA diretamente à Teleperformance, com no mínimo 10 (dez) dias de antecedência de seu vencimento. Na hipótese de concessão pela Prefeitura Municipal de Parnamirim de isenção sobre o IPTU incidente sobre a área do Imóvel, a Teleperformance estará isenta da realização do referido pagamento de IPTU, desde que aplicado o referido desconto na cobrança realizada pelo referido órgão público. As Partes acordam desde já que o fluxo de pagamento referente ao aluguel do Imóvel deverá observar o previsto no Anexo III do presente Contrato.

Parágrafo Primeiro: O vencimento (a) dos alugueis e do IPTU, dar-se-á todo dia 05 (cinco) de cada mês; e, (b) do rateio mensal de despesas, que também será proporcional à área ocupada, dar-se-á todo dia 10 (dez) de cada mês; sendo certo que referidos vencimentos serão prorrogados 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 Teleperformance. Para fins deste Contrato, considera-se "Dia Útil" todo aquele que não seja sábado, domingo ou feriado nacional.

Parágrafo Segundo: Tendo em vista o caráter de operação estruturada no qual o presente negócio jurídico se insere, e considerando que os pagamentos realizados pela Teleperformance nos termos do Contrato de Sublocação compreenderão, financeiramente, os valores devidos pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, as Partes estabelecem que o pagamento dos alugueis e demais despesas previstas nos termos do presente Contrato serão realizados diretamente pela Teleperformance, que neste ato assume e concorda com esta obrigação, por conta e ordem da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, à LOCADORA.

Parágrafo Terceiro: Caso a Teleperformance não efetue o pagamento do aluguel na data fixada, fica estipulada à Teleperformance, uma multa de 02% (dois por cento) calculada sobre o valor do aluguel 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.

Parágrafo Quarto: Na eventualidade do não recebimento das cobranças dos encargos locatícios que são encaminhados mensalmente através de boletos pela LOCADORA/Administradora, com a antecedência



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'om' and '5' on the right.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

prevista no item 4.1., acima, a Teleperformance deverá efetuar o pagamento do aluguel, bem como IPTU e demais encargos locatícios, na data do seu respectivo vencimento, através de depósito bancário a ser realizado na conta de titularidade da LOCADORA, no Banco Itaú, na conta corrente nº 59355-2, agência 0048, não constituindo tal fato, motivo para a isenção da multa prevista no Parágrafo Terceiro acima, salvo se a Teleperformance não possuir com exatidão o valor dos aludidos pagamentos, devendo, nesta hipótese, solicitar em tempo hábil para que efetue o pagamento em seu vencimento à LOCADORA o envio dos referidos valores. Caso a LOCADORA não forneça os valores em até 10 (dez) dias do vencimento, a Teleperformance poderá efetuar o depósito no prazo de até 10 (dez) dias contado do recebimento da referida informação.

4.2. Os aluguéis serão reajustados anualmente, a contar da data de assinatura do presente Contrato, com base na variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, de Preços do Mercado 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. O reajuste dos aluguéis será automático, e a LOCADORA comunicará a Teleperformance, com cópia à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, sobre o novo valor aluguel com 15 (quinze) dias de antecedência do respectivo vencimento.

Parágrafo Primeiro: Se houver a extinção, a suspensão, ou impossibilidade de utilização do índice escolhido, aplicar-se-á, a partir de então, o Índice Geral de Preços do Mercado, publicado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGPM/FGV”). Na hipótese de não poder ser aplicado quaisquer dos índices acima mencionados, as partes escolherão novo índice que reflita a inflação do período.

Parágrafo Segundo: Se, durante a vigência do presente Contrato, sobrevier lei que autorize a correção dos valores de aluguéis com periodicidade inferior à prevista na legislação vigente na data da celebração do Contrato, as Partes concordam, desde já, que a correção dos aluguéis vincendos e do indexador poderá ser feita no menor prazo que for admitido pela lei posterior.

CLÁUSULA QUINTA – DA CARÊNCIA

5.1. Fica acordado entre as Partes contratantes que à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e à Teleperformance será dada pela LOCADORA uma carência de 60 (sessenta) dias, a contar da data de assinatura do presente Contrato, no pagamento do aluguel do Imóvel; ficando o período acima, condicionado ao cumprimento integral do presente Contrato. A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance expressamente reconhecem que a carência caracteriza um prêmio pelo cumprimento da integralidade do prazo do presente Contrato. Neste sentido, caso o Contrato venha a ser rescindido antes do seu cumprimento integral, por culpa exclusiva da Teleperformance, a carência será reduzida, proporcionalmente ao período cumprido do Contrato, sendo ressalvado à LOCADORA o direito de cobrar da Teleperformance, o valor dos aluguéis correspondentes aos meses de carência, observada a proporcionalidade do cumprimento do prazo de sua vigência, conforme disposto nesta cláusula.

CLÁUSULA SEXTA – DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

6.1. A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance comprometem-se a devolver o Imóvel para a LOCADORA, finda a presente locação, no estado em que estará contemplado no Segundo Laudo de Vistoria, ou seja, contemplando o Retrofit, e, observado o estado de uso e conservação que também estará previsto no Segundo Laudo de Vistoria, inclusive instalações elétricas, hidráulicas e pintura, ressalvados os desgastes

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature on the right, and the initials 'EM 6' in the bottom right corner.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

decorrentes do uso normal, sob pena da Teleperformance continuar com a obrigação de pagamento dos aluguéis e demais encargos durante o tempo que os serviços necessários para reparação forem executados.

Parágrafo Primeiro: Para fins de aplicação do item 6.1., acima, em até 05 (cinco) dias antes da data estipulada para a devolução do Imóvel, as Partes, em conjunto, deverão realizar um novo laudo de vistoria do Imóvel.

Parágrafo Segundo: Caso a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA ou a Teleperformance 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 LOCADORA para realizar tal serviço.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes elaborarão, em conjunto, um relatório de vistoria de entrega, apontando os reparos necessários. A Teleperformance, em tal relatório, estabelecerá um cronograma de execução de reparos que deverá ser apresentado à LOCADORA e cumprido pela Teleperformance. Caso a Teleperformance não providencie as adequações e reparos necessários no prazo acordado, a LOCADORA providenciará os mesmos, respondendo a Teleperformance 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 Teleperformance.

Parágrafo Quarto: No prazo de até 10 (dez) dias após a desocupação do Imóvel pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, será elaborado o “Termo de Vistoria Final”, que deverá ser assinado por ambas as Partes.

Parágrafo Quinto: Caso a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA pretenda desocupar o Imóvel antes do final do prazo previsto Contrato, deverá notificar por escrito à LOCADORA, com antecedência mínima de 3 (três) meses, além de incorrer nas sanções previstas na cláusula Décima Terceira, se o caso.

Parágrafo Sexto: A entrega das chaves do Imóvel para vistoria somente poderá ser efetuada junto à LOCADORA ou a seu Representante Legal, e nunca a terceiros, após a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA haver cumprido integralmente todas as condições previstas neste Contrato, sob pena de, em não o fazendo, a Teleperformance continuar responsável pelos aluguéis e encargos, até a reparação total do Imóvel, se o caso.

Parágrafo Sétimo: A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA está ciente de que, após a desocupação do Imóvel, 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 LOCADORA do papel de fiel depositário.

CLÁUSULA SETIMA – DA ADMINISTRAÇÃO

7.1. O Condomínio NORFIL NATAL será administrado pela empresa **SIQUEIRA E FILHO SERVIÇOS LTDA.-ME (Sindiconline)**, sociedade empresária limitada, com sede na Av. Prudente de Mórals, 507, Ed. Djalma Marinho, Sala 804, Petrópolis, Natal - RN, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 018.407.400/0001-81, empresa especializada no segmento de complexos comerciais/industriais, indicada pela LOCADORA (“Administradora”).

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials 'BM 7' on the right.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Primeiro: A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance obrigam-se a respeitar as regras que serão impostas pela Administradora 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 NATAL, sendo certo que as eventuais penalizações e procedimentos encontram-se devidamente previstas no regimento interno do Empreendimento NORFIL NATAL.

Parágrafo Segundo: A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance obrigam-se a observar todas as regras de controle, disciplina e administração geral do Empreendimento NORFIL NATAL (Anexo IV) e de todas as áreas de circulação e de uso comum, as quais competirão, privativamente e a qualquer tempo, à Administradora, 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 inviabilizar as atividades regulares exercidas pela Teleperformance no Imóvel.

Parágrafo Terceiro: A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance serão as únicas responsáveis por qualquer descumprimento por parte de seus representantes ou empregados, das normas de uso das áreas comuns do Empreendimento NORFIL NATAL, desde que o fato ocorra por culpa comprovada destes, sempre na medida de sua culpa.

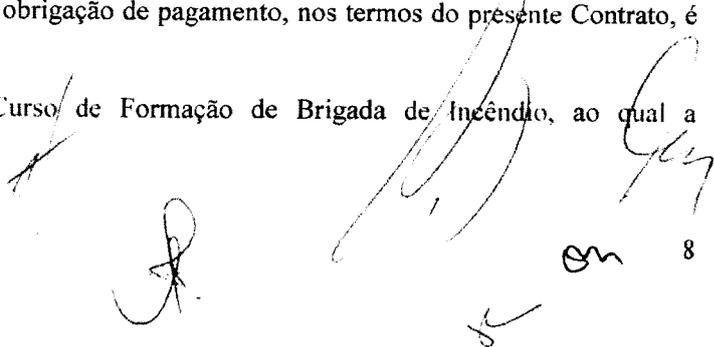
Parágrafo Quarto: As áreas de circulação e de uso comum do Empreendimento NORFIL NATAL serão utilizadas durante os horários a serem estabelecidos pela Administradora, os quais deverão ser observados pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e pela Teleperformance. Fica, porém, assegurada à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e à Teleperformance o acesso a sua área privativa, durante as 24 (vinte e quatro) horas do dia.

Parágrafo Quinto: A Teleperformance será responsável pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) proporcional, salvo se concedida a isenção pela Prefeitura Municipal e aplicado o desconto na cobrança realizada pelo referido órgão público, bem como prêmio relativo à apólice de seguro contra incêndio, relativos ao empreendimento e às áreas comuns, devendo ressarcir os pagamentos realizados pela Administradora, conforme rateio proporcional a área por ela ocupada em relação ao Empreendimento NORFIL NATAL.

Parágrafo Sexto: A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance obrigam-se a utilização compulsória dos 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 ou originados de alimentação, que não sejam de escritório, serão de responsabilidade exclusiva da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e da Teleperformance.

Parágrafo Sétimo: Todas as despesas ordinárias do Empreendimento NORFIL NATAL, devidamente definidas nos termos do Parágrafo Primeiro, inciso XII, do artigo 23 da Lei nº 8.245/91, serão pagas pelos locatários, na proporção de suas participações, e estarão inclusos no rateio de despesas do Empreendimento NORFIL NATAL, cuja obrigação de pagamento, nos termos do presente Contrato, é da Teleperformance.

Parágrafo Oitavo: Anualmente haverá Curso de Formação de Brigada de Incêndio, ao qual a



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the right and several smaller initials or marks on the left and center.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

Teleperformance se obriga a enviar dez por cento do seu quadro de funcionários para participar do curso. A Teleperformance será responsável pelo pagamento do rateio do custo do curso, também incluso no valor cobrado a título de condomínio.

Parágrafo Nono: Todas as taxas e despesas não pagas pela Teleperformance, em seus respectivos vencimentos nos termos do presente Contrato, estarão sujeitas a multa e juros previstos na cláusula quarta do presente instrumento.

Parágrafo Décimo: Trimestralmente, nos meses de março, junho, setembro e dezembro, a Administradora colocará à disposição dos locatários balancetes das quantias por ela arrecadadas e aplicadas.

Parágrafo Décimo Primeiro: Na hipótese da Administradora vir a ser substituída, a LOCADORA informará aos locatários a nova gestora substituída.

Parágrafo Décimo Segundo: Se constituído o Condomínio Edifício ou Associação Civil para gerir as despesas e receitas das áreas comuns do Empreendimento NORFIL NATAL, a LOCADORA deverá comunicar os locatários a esse respeito, pois as cobranças decorrentes dos rateios de despesas passarão a ser realizadas pela pessoa jurídica constituída para esse fim.

7.2. Tendo em vista que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA sublocará o Imóvel à Teleperformance, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA compromete-se a fazer constar no Contrato de Sublocação, as disposições previstas na presente Cláusula Sétima.

CLÁUSULA OITAVA – DEMAIS DESPESAS

8.1. Durante a vigência do presente Contrato e independentemente da celebração do Contrato de Sublocação, é obrigação da Teleperformance, além do pagamento dos aluguéis, ressarcir a LOCADORA pelas verbas relativas ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, apólice de seguros contra incêndio e o rateio de despesas das áreas comuns do Empreendimento, observados os termos e condições definidos neste instrumento.

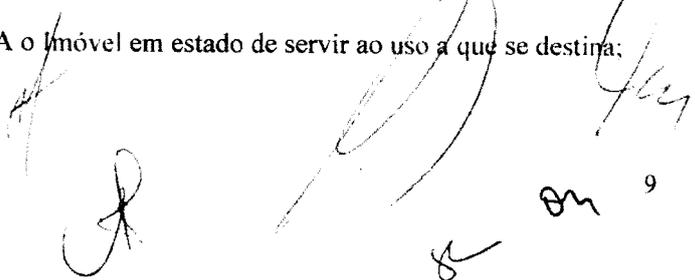
Parágrafo Primeiro: O seguro previsto neste item 8.1., tem o objetivo de cobertura estrutural, não cobrindo quaisquer bens, mercadorias, instalações, produtos, veículos, entre outros, seja da Teleperformance, seus visitantes, prestadores ou terceiros.

Parágrafo Segundo: Todas as unidades locadas integrantes do Empreendimento NORFIL NATAL estão dotadas de ligações de energia elétrica, água e comunicação. As despesas com o consumo de cada serviço deverão ser pagas pela Teleperformance, diretamente aos prestadores dos respectivos serviços, já que são objeto de medição individual. Fica expresso, pois, que referidas despesas não estarão englobadas nas despesas de rateio comum.

CLÁUSULA NONA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

9.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, são obrigações da LOCADORA, além daquelas já especificadas neste Contrato e do disposto no artigo 22 da Lei nº 8.245/91:

(a) entregar à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA o Imóvel em estado de servir ao uso a que se destina;



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials 'SM' and '9' on the right.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

- (b) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel;
- (c) fazer constar a vigência deste Contrato, nos instrumentos que tratarem sobre a alienação/cessão, a qualquer título, do Imóvel a terceiros, sem prejuízo da aplicação do previsto na Cláusula Décima Nona, abaixo;
- (d) reparar prontamente os danos causados às instalações da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA ou seus empregados, fornecedores ou usuários, que (a) possam afetar a posse mansa e pacífica; (b) estejam relacionados à solidez e segurança do Imóvel; ou, (c) sejam decorrentes de culpa da LOCADORA;
- (e) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- (f) responder por todos os eventuais débitos fiscais, tributários ou de qualquer natureza vencidos ou lançados antes da Data de Início do Prazo Locatício, que venham a incidir sobre o Imóvel ora locado, mesmo que lançados em nome da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA ou da Teleperformance e que inoportunamente inviabilize ou obstrua o exercício das atividades comerciais exercidas pela Teleperformance, obrigando-se então a LOCADORA a efetuar os pagamentos e quitar quaisquer ônus, quando lhes forem apresentados;
- (g) não reaver o Imóvel antes do término da presente locação, nos termos do artigo 4º da Lei nº 8.245/91;
- (h) manter os IMÓVEIS, livres e desimpedidos de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, até o final da presente locação;
- (i) pagar as despesas extraordinárias do Empreendimento NORFIL NATAL, nos termos do parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/91;
- (j) não ceder seus direitos e obrigações do presente Contrato a terceiros, excetuado o disposto no item 21.3., abaixo.

9.2. Tendo em vista que a LOCADORA locou o Imóvel à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, para que esta o subloque à Teleperformance, a LOCADORA declara desde já que (a) a destinação a ser conferida pela Teleperformance ao Imóvel está em conformidade com relação ao regimento interno do Empreendimento NORFIL NATAL. É, todavia, de responsabilidade exclusiva da Teleperformance certificar-se junto aos órgãos públicos competentes se sua atividade está em conformidade com as posturas urbanísticas municipais aplicáveis ao Imóvel, bem como se o Imóvel encontra-se localizado em zona em que é permitida a operação de *call center*.

9.3. A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance, neste ato, se obrigam a:

- (a) cumprir todas as exigências e intimações dos poderes Públicos a que, comprovadamente, der causa, devendo dar ciência à LOCADORA de todos os fatos ocorridos, cabendo à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e à Teleperformance, ainda, o pagamento de todas as multas em que incorrer, por inobservância das determinações oficiais cujas obrigações lhe cabiam;
- (b) 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;
- (c) reparar todos os danos e prejuízos causados no Imóvel ou nas áreas comuns do Empreendimento NORFIL NATAL, exclusivamente e comprovadamente por seus representantes, prepostos e/ou funcionários.

Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the center, and initials 'SM' and '10' on the right.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

ou, na hipótese de não realização no prazo a ser oportunamente acordado pelas Partes, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance deverão reembolsar todas as despesas necessárias às reparações, consertos ou modificações;

(d) efetuar o reembolso, se o caso, dos serviços e materiais necessários, que serão executados pela LOCADORA no caso de descumprimento do item "c" acima mencionado, despesas estas que deverão ser pagas pela Teleperformance juntamente com o primeiro aluguel que vencer após os gastos efetivos;

(e) 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 LOCADORA, 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 LOCADORA 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.

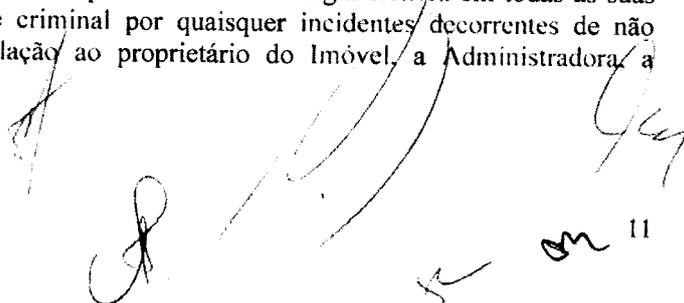
(f) não exercer no Imóvel qualquer tipo de atividade e/ou ocupação em desconformidade com a destinação prevista na Cláusula Segunda do presente Contrato. Caso o destino dado pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e pela Teleperformance à área locada ou as atividades por ela exercidas impliquem em aumento de risco, a Teleperformance ficará responsável pelo pagamento da parcela correspondente ao respectivo aumento do prêmio, como encargo adicional;

(g) ressalvada à realização do Retrofit, informar à Administradora, 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 EMPREENDEDORA LOCATÁRIA ou Teleperformance, de forma a se verificar conformidade com as normas vigentes, ou seja, determinadas pela ABNT NBR 5410 e Norma Regulamentadora Nº10 – SEGURANÇA EM INSTALAÇÕES E SERVIÇOS EM ELETRICIDADE -;

(h) ressalvada a realização do Retrofit, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA ou a Teleperformance deverão 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;

(i) a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA ou a Teleperformance deverá 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,

(j) a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance responsabilizam-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



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'Gey' and 'on' on the right.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

terceiros, desde que o dano causado a estes decorra de culpa comprovada da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e/ou Teleperformance, na medida de sua culpa.

CLÁUSULA DECIMA- DAS RESTRIÇÕES DA EMPREENDEDORA LOCATÁRIA

10.1. À EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e à Teleperformance 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. A LOCADORA desde já reconhece que, em razão da natureza das atividades que serão exercidas pela Teleperformance no Imóvel, haverá uma grande circulação de pessoas no Imóvel, nas áreas de circulação e de uso comum do Empreendimento NORFIL NATAL;
- (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 NATAL;
- (f) colocar antenas ou qualquer tipo de instalação nas áreas de circulação ou uso comum ou nas paredes externas dos galpões.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRAS

11.1. Conforme tratado no item 2.2., acima, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA será imitada na posse do Imóvel na data de assinatura do presente Contrato.

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista que o interesse da LOCADORA em locar os IMÓVEIS à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, é para, tão somente, que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA (i) subloque o Imóvel à Teleperformance; e, (ii) realize, com recursos próprios ou de terceiros, o Retrofit, a LOCADORA, desde já, autoriza expressamente a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA realizar o Retrofit, observados os documentos constantes no Anexo II do presente Contrato.

Parágrafo Segundo: Ressalvada a autorização já concedida pela LOCADORA à realização do Retrofit pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, esta, mediante autorização prévia e por escrito da LOCADORA, 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 Empreendimento NORFIL NATAL, que não serão objeto de retenção e/ou indenização, salvo se expressamente aceita pela LOCADORA essa condição.

Parágrafo Terceiro: Ressalvada a realização do Retrofit, correrão por conta exclusiva da Teleperformance todas as benfeitorias voluptuárias efetuadas e previamente autorizadas pela LOCADORA, que não serão objeto de retenção e/ou indenização, salvo (a) se expressamente aceita pela

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

LOCADORA 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 LOCATÁRIA poderá levá-las ao término do Contrato.

Parágrafo Quarto: A Teleperformance 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 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;
- (e) responsabilizar-se por eventuais danos causados aos bens da LOCADORA 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 LOCADORA 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, 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.

Parágrafo Quinto: A Teleperformance será a responsável pela obtenção de quaisquer alvarás e/ou licenças exigidas pelo Poder Público para realização das obras, comprometendo-se a Norfil a (a) apresentar à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA os documentos necessários para tanto que forem de sua responsabilidade na qualidade de proprietária do Imóvel, salvo na ocorrência de casos fortuitos e de força maior; bem como (b) assinar eventuais requerimentos que se façam necessários.

Parágrafo Sexto: A não observância por parte da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e da Teleperformance de qualquer das disposições acima, será considerada como infração ao Contrato e ficará sujeita as penalidades estabelecidas no contrato e na lei.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the initials 'EM' and '13'.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Sétimo: Compete à LOCADORA, privativamente, autorizar a forma de utilização dos locais reservados para colocação de sinais externos indicativos ou logotipos da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e/ou da Teleperformance.

Parágrafo Oitavo: Ao término da vigência da presente locação, a LOCADORA deverá indenizar à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA (a) por todas as benfeitorias necessárias realizadas no Imóvel, desde que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA tenha notificado a LOCADORA 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, ressalvado o disposto na Cláusula Décima Quinta abaixo; bem como (b) pelas benfeitorias úteis realizadas no Imóvel, sendo certo que estas últimas deverão ser indenizáveis desde que previa e expressamente autorizadas pela LOCADORA 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 LOCADORA, prevista neste Parágrafo Oitavo, deverá ser realizada à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do recebimento pela LOCADORA de notificação encaminhada pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA a esse respeito, na forma a ser prevista na referida notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CESSÃO E SUBLOCAÇÃO

12.1. Ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro abaixo, sem o prévio e expresso consentimento da LOCADORA, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA não poderá ceder, sublocar, emprestar ou permitir o uso por terceiros, no todo ou em parte do Imóvel objeto do presente Contrato, seja a que título for.

Parágrafo Primeiro: Tendo em vista o exposto nas considerações preliminares, a LOCADORA desde já autoriza expressamente à sublocação do Imóvel pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA à Teleperformance. A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance poderão, ainda, sublocar determinada(s) fração(ões) ideal(is) do Imóvel a empresas terceiras que prestem serviços inerentes e auxiliares às atividades a serem exercidas no Imóvel, nos termos do presente Contrato, respeitada a destinação prevista na Cláusula Terceira acima, exemplificando, mas não se limitando, a empresas do ramo de lanchonetes, de limpeza, de jardinagem, entre outras, mediante prévia e expressa comunicação à LOCADORA, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias de sua efetivação, e posterior envio de uma cópia do contrato firmado, no prazo de até 15 (quinze) dias de sua assinatura.

Parágrafo Segundo: Considerando que é do conhecimento das Partes que os alugueis da Sublocação que serão devidos à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, representarão a remuneração da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição dos IMÓVEIS pela Teleperformance, como também em razão do investimento realizado pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA para a realização do Retrofit, as Partes expressamente renunciaram à aplicação do artigo 21 e seu parágrafo único da Lei nº 8.245/91, de modo que o valor da Sublocação poderá ser superior ao valor da locação prevista no presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA- CLÁUSULA PENAL

13.1. A multa convencionada em caso de infração de qualquer cláusula do presente Contrato será equivalente a 3 (três) alugueis vigentes à época da infração, sem prejuízo do disposto no item 5.1. acima quando aplicável, sendo certo que tal multa não exonera a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA de devolver o Imóvel nas condições estabelecidas neste Contrato.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

Parágrafo Único: Na hipótese de infração a qualquer das cláusulas do presente Contrato, a Parte lesada notificará a outra, concedendo-lhe prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação pela Parte infratora, para sanar a infração. Caso a Parte infratora não sane a infração no prazo aqui previsto, a mesma será constituída em mora para efeito de aplicação da penalidade prevista no item 13.1, acima.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – GARANTIA LOCATÍCIA SUBLOCAÇÃO

14.1. É do conhecimento da LOCADORA que, uma das condições precedentes à eficácia do Contrato de Sublocação é a apresentação pela Teleperformance à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, de duas cartas de fiança-bancária emitidas em instituição bancária de 1ª linha, sendo certo que (a) uma das cartas de fiança-bancária será no valor correspondente ao valor total do Contrato de Sublocação e terá como beneficiária a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA; e, (b) a outra carta de fiança-bancária será no valor de 12 (doze) vezes R\$ 105.052,27 (cento e cinco mil, cinquenta e dois reais e vinte e sete centavos), valor este que deverá ser reajustado anualmente na forma prevista neste Contrato e terá como beneficiária a LOCADORA, que deverá ser executável em, no mínimo, 45 (quarenta e cinco) dias após a constatação da inadimplência. A Teleperformance deverá manter as referidas cartas de fiança-bancária vigentes, ininterruptamente, durante todo o prazo da presente locação e da Sublocação. A Teleperformance deverá fornecer a carta de fiança-bancária mencionada na alínea “b” anterior à LOCADORA, no prazo de até 90 (noventa) dias contado da assinatura do presente instrumento, sob pena de rescisão contratual, aplicando-se, neste caso, o disposto nos itens 15.1. e 15.2. abaixo

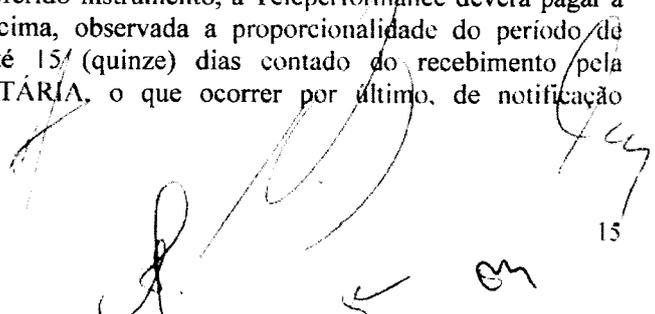
Parágrafo Primeiro: Tendo em vista que a Teleperformance é a responsável pelo pagamento dos alugueis previstos no presente Contrato, a carta de fiança-bancária deverá garantir o pagamento dos referidos alugueis.

Parágrafo Segundo: A LOCADORA, anteriormente à execução da carta de fiança-bancária mencionada na alínea “b” do item 14.1., acima, compromete-se a informar a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA a esse respeito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da referida execução.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA RESCISÃO

15.1. Considerando a atipicidade da presente locação, as Partes desde já ajustam que o presente Contrato poderá ser considerado rescindido pela LOCADORA, na hipótese de inadimplemento de obrigação pecuniária prevista no presente Contrato e/ou não cumprimento dos termos previstos na cláusula décima quarta, acima, seja pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, seja pela Teleperformance, desde que (a) referido descumprimento não tenha sido sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e pela Teleperformance, o que ocorrer por ultimo, de notificação enviada pela LOCADORA a esse respeito, conforme previsto no Parágrafo Único do item 13.1., acima; e, (b) a LOCADORA não tenha concorrido para a rescisão contratual.

15.2. Se o inadimplemento se der pela Teleperformance no pagamento dos valores da presente locação, conforme o disposto nos termos do Parágrafo Segundo do item 4.1., acima, e/ou pelo não cumprimento dos termos previstos na cláusula décima quarta, acima, tendo em vista que o referido inadimplemento também implicará na rescisão do Contrato de Sublocação, em razão do descumprimento pela Teleperformance das obrigações de pagamento estabelecidas nos termos do referido instrumento, a Teleperformance deverá pagar à LOCADORA, a penalidade prevista no item 13.1., acima, observada a proporcionalidade do período de cumprimento do presente Contrato, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do recebimento pela Teleperformance e pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, o que ocorrer por último, de notificação



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'EM' on the right. There is also a handwritten number '15' in the bottom right corner.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

encaminhada pela LOCADORA a esse respeito, além da obrigação da Teleperformance de liquidar eventuais débitos de alugueres e encargos no mesmo prazo.

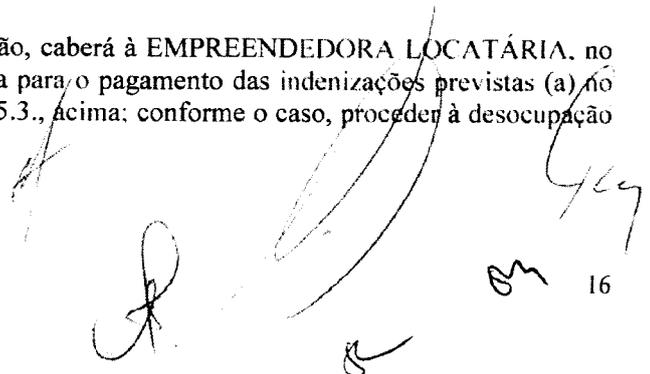
15.3. Considerando a atipicidade da presente locação, o presente Contrato poderá ser considerado rescindido pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, na hipótese de descumprimento pela LOCADORA de quaisquer de suas obrigações previstas no presente Contrato, incluindo, mas não se limitando a perda da posse, exceto em caso de desapropriação, situação esta em que cada parte deverá pleitear os seus direitos junto ao órgão expropriador, desde que, cumulativamente, referido descumprimento (a) não tenha sido sanado no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento pela LOCADORA de notificação enviada pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA a esse respeito, conforme previsto no Parágrafo Único do item 13.1., acima; (b) acarrete a rescisão do Contrato de Sublocação; e, (c) que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e/ou a Teleperformance não tenham concorrido para a rescisão contratual.

Parágrafo Primeiro: Considerando que (a) a LOCADORA somente teve interesse em locar o Imóvel à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, com o intuito exclusivo de que esta sublocasse o Imóvel à Teleperformance; bem como realizasse, com recursos próprios ou de terceiros, o Retrofit; e, (b) os alugueis da Sublocação que serão devidos à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, representarão a remuneração da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição dos IMÓVEIS pela Teleperformance, como também em razão do investimento realizado pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA para a realização do Retrofit, na hipótese de rescisão do presente Contrato em decorrência do descumprimento das obrigações da LOCADORA, nos termos do item 15.3., acima, esta deverá indenizar à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA 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 presente Contrato, com base na 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 presente Contrato ("Indenização à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA").

Parágrafo Segundo: Considerando o exposto nas Considerações Preliminares acima, a Indenização à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA na realização do Retrofit; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso, sendo portanto reafirmada pelas Partes como sendo razoável e equitativa tendo em vista as características e circunstâncias do caso.

Parágrafo Terceiro: A Indenização à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA prevista no Parágrafo Primeiro, acima, deverá ser paga pela LOCADORA à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, no prazo de até 15 (quinze) dias contado da data do recebimento pela LOCADORA de notificação encaminhada pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, a esse respeito, sob pena de, na hipótese de não pagamento, incidir sobre o valor da referida Indenização à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, as penalidades previstas no Parágrafo Terceiro do item 4.1., acima.

15.4. No caso de rescisão antecipada da presente locação, caberá à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, no prazo de até 60 (sessenta) dias a contar da data estipulada para o pagamento das indenizações previstas (a) no item 15.2., acima; ou (b) no Parágrafo Primeiro do item 15.3., acima; conforme o caso, proceder à desocupação do Imóvel.



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page, including a large signature, a smaller signature, and the initials 'SM' and '16'.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

15.5. Na hipótese de rescisão antecipada do Contrato de Sublocação, em decorrência do descumprimento das obrigações da Teleperformance, deverá ser aplicado o quanto previsto no item 15.2., acima.

15.6. Considerando que (a) a LOCADORA somente teve interesse em locar o Imóvel à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, com o intuito exclusivo de que esta sublocasse o Imóvel à Teleperformance; bem como realizasse, com recursos próprios ou de terceiros, o Retrofit; e, (b) os aluguéis da Sublocação que serão devidos à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, representarão a remuneração da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição dos IMÓVEIS pela Teleperformance, como também em razão do investimento realizado pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA para a realização do Retrofit, no caso de desapropriação parcial ou total do Imóvel, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, enquanto a Teleperformance puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Neste caso, continuará a Teleperformance obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos enquanto puder continuar exercendo suas atividades normalmente, sendo certo que, caberá a cada parte pleitear os seus direitos junto ao órgão expropriador.

15.7. Tendo em vista que a rescisão do presente Contrato implicará na rescisão do Contrato de Sublocação, na hipótese de ocorrência de eventual rescisão do presente Contrato, nos termos desta Cláusula Décima Quinta, a LOCADORA desde já se compromete a informar à EMPREENDEDORA LOCADORA a esse respeito, com antecedência mínima de 10 (dez) dias da formalização da referida rescisão.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – INCÊNDIO

16.1. No caso de incêndio do Imóvel ocorrido por responsabilidade da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e/ou da Teleperformance, fica a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e/ou Teleperformance obrigada a ressarcir os danos ocorridos, na medida de sua culpa, ressalvada se restar comprovada a ocorrência de caso fortuito, força maior, vício de construção ou propagação de fogo de prédio vizinho.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DA NOVAÇÃO

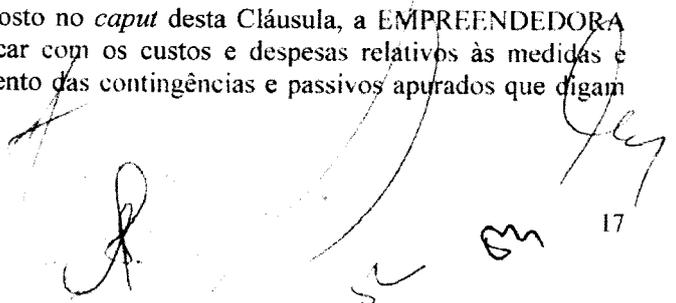
17.1. Caso uma das Partes deixe de exigir da outra o cumprimento de qualquer obrigação, oriunda do presente Contrato, ou de aplicar qualquer multa ou penalidade, cuja aplicação lhe foi garantida por este instrumento, esse procedimento não será considerado como novação, nem importará em derrogação tácita dos termos deste compromisso, nem tampouco servirá como precedente, não implicando, por conseguinte, em nenhuma alteração contratual, apenas em mera liberalidade da Parte.

Parágrafo Único: O presente instrumento substitui qualquer outro contrato, verbal ou escrito, eventualmente existente entre as partes, que tenha por objeto a locação do Imóvel ora negociado.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

18.1. A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance responderão por toda e qualquer violação da legislação ambiental que comprovadamente dê causa ocorrida após a sua imissão na posse do Imóvel, desde que por sua culpa, na medida da sua culpa, ou de seus prepostos e subcontratados.

Parágrafo Único: Em conformidade com o disposto no *caput* desta Cláusula, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e/ou Teleperformance deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingências e passivos apurados que digam



Handwritten signatures and initials are present at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature on the right, and the number '17' in the bottom right corner.

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

respeito a questões ambientais ocorridas após a sua entrada no Imóvel, bem como deverá arcar com eventuais prejuízos causados à LOCADORA em função das contingências e passivos identificados, se o caso.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DIREITO DE PREFERENCIA, VIGÊNCIA E REGISTRO

19.1. Na hipótese de alienação dos IMÓVEIS, do Imóvel e/ou dos direitos aquisitivos destes, a qualquer título, será facultado à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros, sendo que a LOCADORA informará a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA sobre a pretensa operação, nos termos do item 19.2., abaixo. Em razão do disposto neste item 19.1. e considerando a atipicidade da presente locação, não será aplicado ao presente Contrato o disposto no artigo 30 da Lei nº 8.245/91.

19.2. A comunicação prevista no item 19.1., acima, especificará os principais termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

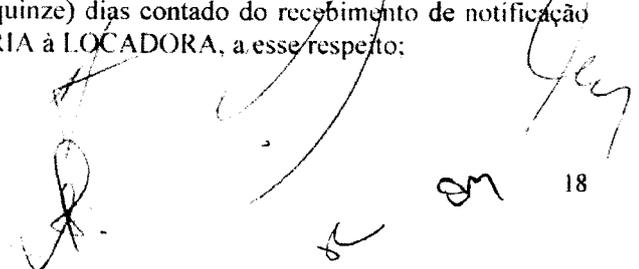
19.3. O direito de preferência caducará se a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA deixar de expressar seu total aceite à proposta, de forma inequívoca e em idênticos termos, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento da comunicação realizada nos termos e condições dispostos no item 19.2., acima. Caso venha a ser efetivada a venda do Imóvel, ou quaisquer outras formas de alienação e/ou alteração de posição a terceiros, durante a vigência deste Contrato, o presente Contrato continuará em pleno vigor, comprometendo-se a LOCADORA a fazer constar do instrumento que vier a celebrar para a venda do Imóvel, ou qualquer outra forma de transferência e/ou alienação, a obrigatoriedade do adquirente em respeitar o presente Contrato, inclusive mencionando-o no competente documento de transferência, com o propósito específico de dar publicidade ao presente Contrato e fazer constar a vigência dos seus termos e condições, a fim de tornar obrigatório o seu estrito cumprimento pelo terceiro adquirente.

19.4. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8 e 33 da Lei nº 8.245/91, principalmente, o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis pertinente, obrigando-se a LOCADORA a fazer constar no instrumento competente a obrigação de observar e cumprir a vigência deste Contrato em caso de alienação do Imóvel. Os custos referentes ao registro deste, para fins exclusivos da aplicação deste item, no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA.

Parágrafo Primeiro: A LOCADORA compromete-se a envidar os melhores esforços para que o registro e averbação deste Contrato na matrícula do Imóvel ocorra até o prazo de 60 (sessenta) dias contado da data da assinatura do presente Contrato.

Parágrafo Segundo: Para fins do disposto no item 19.4., acima, a LOCADORA compromete-se ainda a:

(a) regularizar as matrículas dos IMÓVEIS imediatamente e às suas expensas, caso as referidas matrículas estejam irregulares para o registro/averbação do presente Contrato, sem prejuízo da faculdade da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, diante de eventual negligência da LOCADORA, de proceder referida regularização, hipótese na qual ficará a LOCADORA obrigada (a) a fornecer à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA toda e qualquer documentação para que proceda a competente regularização; e, (b) a reembolsar as despesas despendidas pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA para a referida regularização, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do recebimento de notificação encaminhada pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA à LOCADORA, a esse respeito:



**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

(b) apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar aditamentos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias em razão de eventuais exigências formuladas pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para registro/averbação deste Contrato nas matrículas dos IMÓVEIS, devendo observar os prazos para saneamento das referidas exigências;

(c) realizar, às suas exclusivas expensas, todos os procedimentos necessários ao desmembramento do Imóvel, caso o Oficial de Registro de Imóveis competente não registre o presente Contrato na matrícula dos IMÓVEIS, e a realização do referido desmembramento viabilize o referido registro.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – RENÚNCIA A REVISIONAL

20.1. Em razão do previsto na Consideração Preliminar “j” acima, tanto a LOCADORA como a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA 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.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – CESSÃO DE DIREITOS E OBRIGAÇÕES

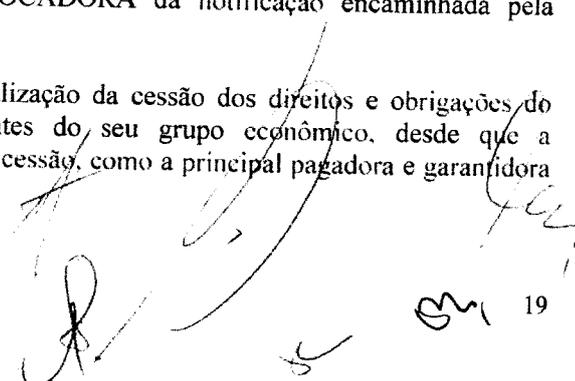
21.1. Ressalvado o disposto nos itens 21.2. e 21.3., abaixo, é vedada às Partes realizarem a cessão dos direitos e obrigações do presente Contrato a terceiros, sem a autorização prévia e expressa da outra Parte e sem prejuízo da aplicação do disposto na Cláusula Décima Nona acima, situação esta última que também ensejará a cessão contratual.

21.2. A LOCADORA autoriza expressamente a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, a qualquer momento e a exclusivo critério desta, ceder todos os direitos e obrigações da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA decorrentes do presente Contrato (a) às empresas integrantes do seu grupo econômico; e/ou, (b) à Teleperformance.

Parágrafo Primeiro: Para fins de ocorrência da cessão mencionada na alínea “a” do item 21.2., acima, a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA deverá encaminhar uma notificação a respeito da referida cessão à LOCADORA, informando a empresa integrante de seu grupo econômico que a sucederá nos direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, devendo as Partes, no prazo de até 15 (quinze) dias contado do recebimento pela LOCADORA da referida notificação, celebrarem um aditamento ao presente Contrato retratando a referida cessão.

Parágrafo Segundo: Para fins de ocorrência da cessão mencionada na alínea “b” do item 21.2., acima, a referida cessão operar-se-á, automaticamente, ou seja, independentemente da celebração de aditamento ao presente Contrato, na data do recebimento pela LOCADORA da notificação encaminhada pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA (com cópia à Teleperformance), a esse respeito, tendo em vista que a Teleperformance já comparece no presente Contrato e concorda expressamente com o aqui disposto. Na ocorrência do previsto neste parágrafo segundo, a Teleperformance sub-rogar-se-á automaticamente em todos os direitos e obrigações da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA previstas no presente Contrato, na data do recebimento pela LOCADORA da notificação encaminhada pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA a esse respeito.

21.3. A EMPREENDEDORA LOCATÁRIA autoriza a realização da cessão dos direitos e obrigações do presente Contrato pela LOCADORA a empresas integrantes do seu grupo econômico, desde que a LOCADORA permaneça no presente Contrato, após a referida cessão, como a principal pagadora e garantidora



CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS

solidária por todas as obrigações assumidas neste Contrato, principalmente, mas não se limitando, ao pagamento da Indenização à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, se o caso. As Partes desde já ajustam que a referida cessão, se o caso, em nada prejudicará o direito a propositura da ação renovatória competente pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, nos termos da Lei nº 8.245/91.

Parágrafo Único: Para fins da realização da cessão mencionada no item 21.3., acima, a LOCADORA deverá encaminhar uma notificação a respeito da referida cessão à EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, informando a empresa integrante de seu grupo econômico que a sucederá nos direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato, devendo as Partes, no prazo de até 30 (trinta) dias contado do recebimento pela EMPREENDEDORA LOCATÁRIA da referida notificação, celebrarem um aditamento ao presente Contrato retratando a referida cessão e a permanência da LOCADORA no presente Contrato, na qualidade de principal pagadora e garantidora solidária das obrigações assumidas pela empresa integrante de seu grupo econômico.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

- 22.1. Todas e quaisquer notificações, comunicações e correspondências entre as Partes deverão ser efetuadas por escrito e poderão ser encaminhadas aos endereços das Partes que constam do presente instrumento, através dos serviços da(s) empresa(s) de entrega de correspondências, e serão consideradas como tendo sido recebidas pela Parte destinatária na data constante do respectivo aviso de recebimento.
- 22.2. Este Contrato não estabelece entre as Partes contratantes nenhuma forma de sociedade, associação, agência, consórcio ou responsabilidade solidária, tampouco vinculação de natureza trabalhista conforme prescreve o art. 593 do Código Civil.
- 22.3. Na hipótese de surgir, exclusivamente, em razão das atividades exercidas pela Teleperformance no Imóvel, bem como pelas atividades decorrentes do Retrofit e/ou de quaisquer outras obras e/ou adequações realizadas às expensas da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e/ou da Teleperformance, quaisquer ações judiciais, e/ou reclamações trabalhistas envolvendo direta ou indiretamente, solidariamente ou não a LOCADORA, ficará a Teleperformance preliminarmente obrigada a providenciar a competente exclusão processual da LOCADORA do polo passivo do litígio, e na impossibilidade, a Teleperformance fica compelida a reembolsar a LOCADORA pelas despesas provenientes de tais ações ou reclamações inclusive honorários advocatícios, custas processuais de acordo com o caso concreto.
- 22.4. Qualquer multa aplicada à Teleperformance oriunda dos órgãos fiscalizadores, por falta do não cumprimento de normas e procedimentos relacionados ao exercício de sua atividade no Imóvel, fica sobre a responsabilidade da Teleperformance liquidá-la e apresentar a guia devidamente paga para a LOCADORA.
- 22.5. As Partes reconhecem que a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA e a Teleperformance responderão individualmente por suas obrigações previstas neste Contrato, sendo certo que o cumprimento das obrigações da Teleperformance não terá caráter subsidiário e/ou solidário com a EMPREENDEDORA LOCATÁRIA, porém será a Teleperformance sempre solidária e/ou subsidiariamente responsável pelas obrigações da EMPREENDEDORA LOCATÁRIA.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – DO FORO



Handwritten signatures and initials of the parties involved in the contract, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials on the right.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

10 de Novembro de 2015
PARNAMIRIM - RN

23.1. 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 dos contratantes.

E, assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente contrato, em 03 (três) vias de igual teor e forma, para um só efeito, perante 02 (duas) testemunhas presentes a tudo e que também subscrevem.

Parnamirim/RN, 06 de novembro de 2015.

Fábio Berger

NORFIL S/A INDÚSTRIA TEXTIL
CNPJ/MF nº 02.341.494/0003-65
LOCADORA
FÁBIO BORGER
CPF/MF nº 173.352.238-73
REPRESENTANTE LEGAL

Zeev Chalom Horovitz

NORFIL S/A INDÚSTRIA TEXTIL
CNPJ/MF nº 02.341.494/0003-65
LOCADORA
ZEEV CHALOM HOROVITZ
CPF/MF nº 184.894.358-04
REPRESENTANTE LEGAL

Eduardo Lins de Lima Menge

MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.
CNPJ/MF nº 19.974.189/0001-41
EMPREENDEDORA LOCATÁRIA
EDUARDO LINS DE LIMA MENGE
CPF/MF nº 213.962.008-94
REPRESENTANTE LEGAL

my



TELEPERFORMANCE CRM S/A
CNPJ/MF nº 06.975.199/0001-50
INTERVENIENTE ANUENTE
MARCELO VAZ E ALVES
CPF/MF nº 722.087.327-15
REPRESENTANTE LEGAL



TELEPERFORMANCE CRM S/A
CNPJ/MF nº 06.975.199/0001-50
INTERVENIENTE ANUENTE
SÉRGIO RICARDO RIBEIRO PASSOS
CPF/MF nº 050.269.248-08
REPRESENTANTE LEGAL

TESTEMUNHAS:

1ª *Lucia Maria de Campos*
Nome: *Lucia Maria de Campos*
CPF/MF: *314590718874*

2ª *Maria Helena*
Nome: *Maria Helena*
CPF/MF nº: *769.191.298-68*

1º TABELIÃO DE NOTAS E DE PROTESTO DE LETRAS E TÍTULOS
Rodrigues Cruz
Antonio Augusto Rodrigues Cruz - Tabelião
CPF 00301-110 - Rua Pedro Procópio, 100 - Ed. Sílvia Rodrigues Cruz - Santana de Parnaíba/SP
Tel (11) 4621-7300 - www.antoniorodriguescruz.com.br - contato@antoniorodriguescruz.com.br

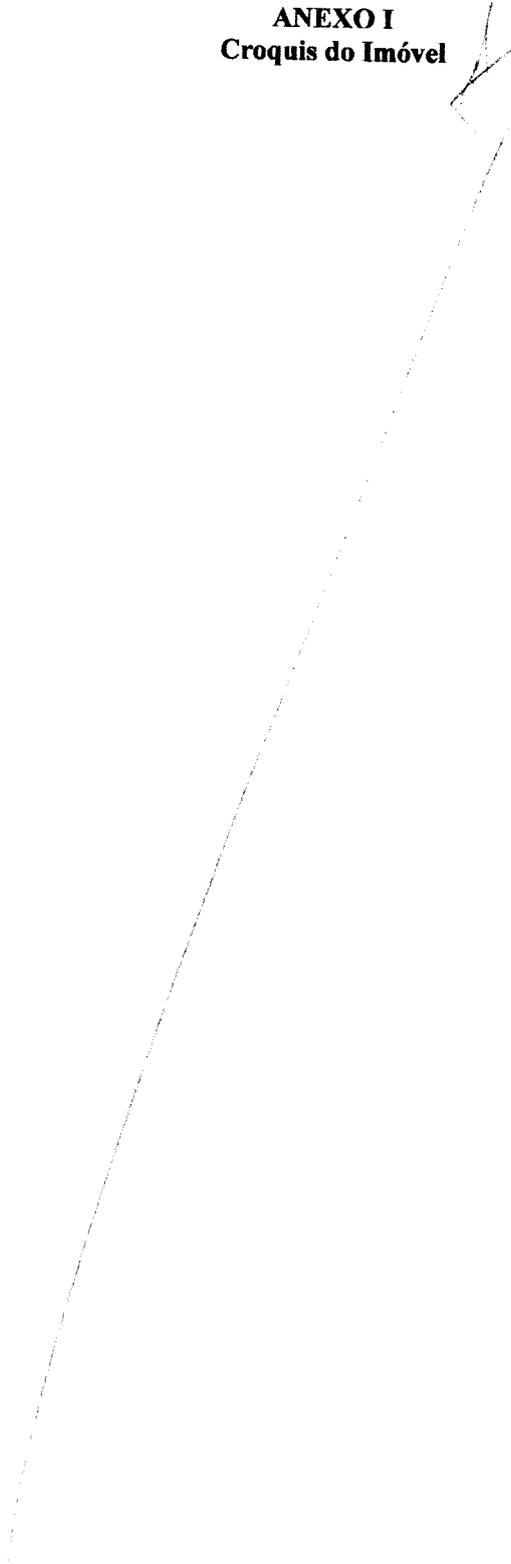
RIBEIRO
Santana de Parnaíba

118802
VALOR ECONÔMICO
0926AB339446

118802
VALOR ECONÔMICO
0926AB339447

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

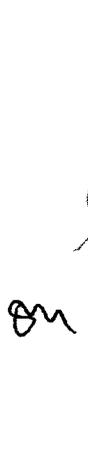
**ANEXO I
Croquis do Imóvel**



**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

**ANEXO II
Projetos e Plantas do Retrofit**





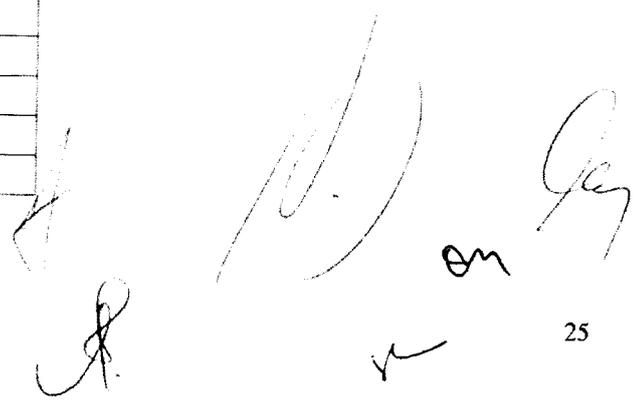

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

**ANEXO III
Fluxo de Pagamento dos Aluguéis**

Mês	Data de Pagamento	Valor do Pagamento à Norfil (R\$) *
0	5-Nov-15	
1	5-Dec-15	
2	5-Jan-16	
3	5-Feb-16	105.052,27
4	5-Mar-16	105.052,27
5	5-Apr-16	105.052,27
6	5-May-16	105.052,27
7	5-Jun-16	105.052,27
8	5-Jul-16	105.052,27
9	5-Aug-16	105.052,27
10	5-Sep-16	105.052,27
11	5-Oct-16	105.052,27
12	5-Nov-16	105.052,27
13	5-Dec-16	105.052,27
14	5-Jan-17	105.052,27
15	5-Feb-17	105.052,27
16	5-Mar-17	105.052,27
17	5-Apr-17	105.052,27
18	5-May-17	105.052,27
19	5-Jun-17	105.052,27
20	5-Jul-17	105.052,27
21	5-Aug-17	105.052,27
22	5-Sep-17	105.052,27
23	5-Oct-17	105.052,27
24	5-Nov-17	105.052,27
25	5-Dec-17	105.052,27
26	5-Jan-18	105.052,27
27	5-Feb-18	105.052,27
28	5-Mar-18	105.052,27
29	5-Apr-18	105.052,27
30	5-May-18	105.052,27
31	5-Jun-18	105.052,27
32	5-Jul-18	105.052,27
33	5-Aug-18	105.052,27
34	5-Sep-18	105.052,27

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

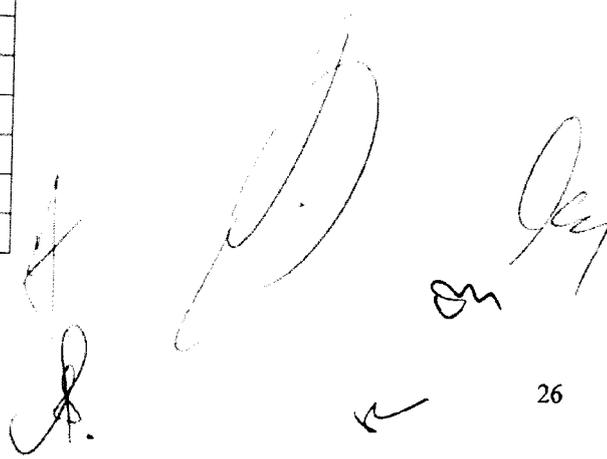
35	5-Oct-18	105.052,27
36	5-Nov-18	105.052,27
37	5-Dec-18	105.052,27
38	5-Jan-19	105.052,27
39	5-Feb-19	105.052,27
40	5-Mar-19	105.052,27
41	5-Apr-19	105.052,27
42	5-May-19	105.052,27
43	5-Jun-19	105.052,27
44	5-Jul-19	105.052,27
45	5-Aug-19	105.052,27
46	5-Sep-19	105.052,27
47	5-Oct-19	105.052,27
48	5-Nov-19	105.052,27
49	5-Dec-19	105.052,27
50	5-Jan-20	105.052,27
51	5-Feb-20	105.052,27
52	5-Mar-20	105.052,27
53	5-Apr-20	105.052,27
54	5-May-20	105.052,27
55	5-Jun-20	105.052,27
56	5-Jul-20	105.052,27
57	5-Aug-20	105.052,27
58	5-Sep-20	105.052,27
59	5-Oct-20	105.052,27
60	5-Nov-20	105.052,27
61	5-Dec-20	105.052,27
62	5-Jan-21	105.052,27
63	5-Feb-21	105.052,27
64	5-Mar-21	105.052,27
65	5-Apr-21	105.052,27
66	5-May-21	105.052,27
67	5-Jun-21	105.052,27
68	5-Jul-21	105.052,27
69	5-Aug-21	105.052,27
70	5-Sep-21	105.052,27
71	5-Oct-21	105.052,27
72	5-Nov-21	105.052,27
73	5-Dec-21	105.052,27



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

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

74	5-Jan-22	105.052,27
75	5-Feb-22	105.052,27
76	5-Mar-22	105.052,27
77	5-Apr-22	105.052,27
78	5-May-22	105.052,27
79	5-Jun-22	105.052,27
80	5-Jul-22	105.052,27
81	5-Aug-22	105.052,27
82	5-Sep-22	105.052,27
83	5-Oct-22	105.052,27
84	5-Nov-22	105.052,27
85	5-Dec-22	105.052,27
86	5-Jan-23	105.052,27
87	5-Feb-23	105.052,27
88	5-Mar-23	105.052,27
89	5-Apr-23	105.052,27
90	5-May-23	105.052,27
91	5-Jun-23	105.052,27
92	5-Jul-23	105.052,27
93	5-Aug-23	105.052,27
94	5-Sep-23	105.052,27
95	5-Oct-23	105.052,27
96	5-Nov-23	105.052,27
97	5-Dec-23	105.052,27
98	5-Jan-24	105.052,27
99	5-Feb-24	105.052,27
100	5-Mar-24	105.052,27
101	5-Apr-24	105.052,27
102	5-May-24	105.052,27
103	5-Jun-24	105.052,27
104	5-Jul-24	105.052,27
105	5-Aug-24	105.052,27
106	5-Sep-24	105.052,27
107	5-Oct-24	105.052,27
108	5-Nov-24	105.052,27
109	5-Dec-24	105.052,27
110	5-Jan-25	105.052,27
111	5-Feb-25	105.052,27
112	5-Mar-25	105.052,27



Handwritten signatures and initials are present at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including a large signature, a smaller signature, and some initials.

**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

113	5-Apr-25	105.052,27
114	5-May-25	105.052,27
115	5-Jun-25	105.052,27
116	5-Jul-25	105.052,27
117	5-Aug-25	105.052,27
118	5-Sep-25	105.052,27
119	5-Oct-25	105.052,27
120	5-Nov-25	105.052,27
121	5-Dec-25	105.052,27
122	5-Jan-26	105.052,27
123	5-Feb-26	105.052,27
124	5-Mar-26	105.052,27

NOTA:

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



**CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEIS
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

**ANEXO IV
Regimento Interno do Empreendimento**



Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'BM' and 'Gey' on the right.



Norfil S.A. Industria Textil

São Paulo, 12 de janeiro de 2016.

Á

MOKARRAN 48 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS
Av. das Nações Unidas, 8.501 - 31º Andar
São Paulo/SP

ATT. Sr. Eduardo Lins de Lima Menge

Pela presente encaminhamos 01 via original do Contrato de Locação Atípica de Imóveis para Fins Não Residenciais e Outras Avenças firmado entre a Norfil e a Mokarran para seus arquivos.

Cordialmente,

Norfil S/A Indústria Têxtil