

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE BEM
IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS**

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

1. **VANDERBILT 24 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ sob nº 14.251.438/0001-57, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante referida simplesmente como "Empreendedora Locadora"; e
2. **COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV**, sociedade por ações com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.808.708/0001-07, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante referida simplesmente como "Locatária";

(Empreendedora Locadora e Locatária denominadas a seguir, em conjunto, como "Partes", e, individualmente, como "Parte");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a Empreendedora Locadora, dentre suas atividades, investe no mercado imobiliário, com vistas ao desenvolvimento de empreendimentos para locação a terceiros, consistentes na aquisição do direito de propriedade de terrenos e construção de empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;
- (ii) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a fabricação e comercialização de bebidas;
- (iii) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno e/ou edificações, tendo-se decidido que a Empreendedora Locadora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse das



Partes, mediante a locação à Locatária, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora de propriedade de bem imóvel para instalação e operação de um Centro de Distribuição Direta (o "CDD"), que deverá ter área construída aproximada de até 16.000m² (dezesesseis mil metros quadrados), localizado no Município de Itapecerica da Serra/SP;

- (iv) para fins de atender à demanda da Locatária referida no considerando anterior, a Empreendedora Locadora identificou e diligenciará para efetuar a compra de um imóvel localizado no Município de Itapecerica da Serra/SP, com área aproximada de 500.000m² (quinhentos mil metros quadrados), objeto das matrículas n.º 844 e 63.875, ambas do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Itapecerica da Serra/SP, do qual aproximadamente 100.000m² (cem mil metros quadrados) serão destinados à alocação do CDD (o "Imóvel");
- (v) a Locatária visitou o Imóvel, declarando ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Locatária, ainda, que o Imóvel, nesses particulares, satisfaz e é adequado ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação do CDD;
- (vi) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, a Empreendedora Locadora adquirirá a propriedade do Imóvel, transação que será viabilizada pela celebração precedente de um Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra entre Empreendedora Locadora e o proprietário do Imóvel (o "Compromisso de Venda e Compra");
- (vii) a efetiva aquisição do Imóvel deverá ser precedida da realização de auditoria legal e ambiental do Imóvel, com resultados satisfatórios e, eventualmente, de procedimentos de regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Itapecerica da Serra/SP, sendo certo que a superação de referidos eventos será estabelecida no Compromisso de Venda e Compra como condição precedente à aquisição pela Empreendedora Locadora da propriedade do Imóvel;



- (viii) o preço de aquisição global do Imóvel, incluindo custos indiretos de aquisição , será de aproximadamente R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais) (o "Valor de Aquisição do Imóvel");
- (ix) a Empreendedora Locadora, previamente, diligenciará junto à Prefeitura Municipal de Itapeverica da Serra/SP para que, de acordo com a legislação municipal de zoneamento e de uso, e ocupação do solo, o Imóvel apresente características adequadas para que a Locatária nele opere suas atividades, mediante a estruturação e desenvolvimento de um CDD sob medida, para o qual seja autorizado, inclusive, o tráfego de caminhões e empilhadeiras, atendendo a necessidades específicas da Locatária, de acordo com os projetos de obras a seguir referidos;
- (x) a Locatária, por sua vez, reconhece que, desde que cumpridas todas as obrigações da Empreendedora Locadora em relação à aquisição do Imóvel, este será adequado à sua respectiva destinação, conforme mencionado no considerando "iii" acima;
- (xi) a Empreendedora Locadora concordou em: (a) adquirir o Imóvel e de acordo com a solicitação da Locatária, observadas as disposições dos considerandos "iii" a "ix" acima, implementar obras no Imóvel para adequá-lo às necessidades da Locatária (a "Obra") (o Imóvel e a Obra, doravante designados, em conjunto, o "Empreendimento"), em conformidade com os projetos a serem oportunamente elaborados, os quais, uma vez concluídos e aprovados pela Locatária, deverão integrar o Aditamento conforme definido no parágrafo segundo do item 1.5 infra (os "Projetos"), e (b) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados;
- (xii) o conteúdo dos Projetos servirá de base, ainda, para determinar: (a) o valor necessário à realização da Obra, definido de acordo com o quanto previsto no considerando "xiv" infra; e, (b) o prazo de construção da Obra, sendo certo que, para a construção do CDD com área construída aproximada de até 16.000m² (dezesesseis mil metros quadrados), o prazo de conclusão das obras será de 6 (seis) meses;



- (xiii) a Empreendedora Locadora contratará, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, determinada construtora (a "Construtora") para que esta, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, implemente a Obra no Imóvel, ficando resguardado à Locatária o direito de: (a) acompanhar a contratação da Construtora; e, (b) indicar construtora de sua confiança para participar do processo de concorrência a ser realizado pela Empreendedora Locadora para definição da Construtora, desde que tal acompanhamento e/ou indicação não afete a execução deste instrumento;
- (xiv) os investimentos que a Empreendedora Locadora deverá efetuar para fins de realização da Obra, nos exatos termos a serem definidos nos Projetos, compreendendo, mas não se limitando, aos custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração e contingências, são estimados pelas Partes, para fins de referência, em R\$ 29.310.000,00 (vinte e nove milhões, trezentos e dez mil reais), bem como os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, emolumentos cartorários, tributos (exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo), são estimados pelas Partes, também para fins de referência, em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais) (doravante, em conjunto, o "Custo da Obra"), os quais serão objeto de planilha elaborada com auxílio da Construtora e aprovada previamente pela Locatária (ou por quem ela indicar), planilha essa que fará parte integrante dos Projetos e do Aditamento (o Custo da Obra, em conjunto com o Valor de Aquisição do Imóvel, doravante designados, em conjunto, o "Investimento para Realização do Empreendimento");
- (xv) o Investimento para Realização do Empreendimento servirá de base para o cálculo do aluguel devido mensal e a ser pago pela Locatária, nos termos da Cláusula Nona deste instrumento;
- (xvi) a Empreendedora Locadora tem interesse (a) na implementação do Empreendimento, consubstanciado na realização da Obra no Imóvel, de acordo com os Projetos e, (b) a sua conseqüente locação à Locatária, nos termos e



condições aqui ajustadas, desde que respeitados os prazos e demais condições previstos neste instrumento;

- (xvii) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras ou de mercado de capitais de captação de recursos (a "Captação de Recursos");
- (xviii) para a consecução da operação de Captação de Recursos, essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá ceder os créditos decorrentes do presente instrumento para, entre outros, sociedades de propósito específico, fundações, fundos de pensão, fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras e/ou companhias securitizadoras (o "Financiador");
- (xix) os aluguéis previstos no presente instrumento, nos termos da Cláusula Nona, representam a remuneração da Empreendedora Locadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado para a aquisição do Imóvel, realização da Obra e, conseqüente, desenvolvimento e implementação do Empreendimento, sendo essencial, portanto, que a Empreendedora Locadora receba a integralidade dos valores devidos a título de locação durante todo o período contratado;
- (xx) observados os prazos estabelecidos no presente instrumento, a Locatária reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto intuito personae de implementação do Empreendimento, desenvolvidas para atender, com exclusividade, às necessidades da Locatária, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento (Build to Suit), escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse de investir na aquisição do Imóvel e execução da Obra;
- (xxi) à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo



quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 19 e 51 de citado diploma legal;

- (xxii) 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;
- (xxiii) 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;
- (xxiv) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exeqüível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;
- (xxv) cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (xxvi) nenhuma Parte depende economicamente da outra;
- (xxvii) nenhuma das Partes se encontra em estado de perigo ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;
- (xxviii) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes;



- (xxix) cada Parte é empresa reconhecida no mercado e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (xxx) 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, tendo sido amplamente assessoradas, quanto aos aspectos jurídicos, econômicos e financeiros da presente relação.

Têm as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente "Contrato Atípico de Locação de Bem Imóvel e Outras Avenças" (doravante simplesmente o "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS OBJETOS

1.1. Constituem objetos deste Contrato:

- (i) a obrigação da Empreendedora Locadora de adquirir a propriedade plena do Imóvel, mediante o registro nas respectivas matrículas da escrituras pública de venda e compra do Imóvel, lavrada perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, ônus ou gravames;
- (ii) a realização da Obra pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, de acordo com as especificações da Locatária, e no tempo e forma previstos nos Projetos; e,
- (iii) a subsequente locação do Empreendimento à Locatária, em caráter personalíssimo, pelo prazo de 15 (quinze) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no item 5.7, parágrafo primeiro abaixo), prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato (a "Locação").



1.2. Sem prejuízo de os termos estabelecidos neste Contrato já vincularem as Partes ab initio, o presente Contrato encontra-se condicionado de forma suspensiva, nos termos do art. 125 do Código Civil Brasileiro, à superação cumulativa dos seguintes eventos:

- (i) à aquisição efetiva da propriedade do Imóvel pela Empreendedora Locadora, observados os procedimentos estabelecidos no item 1.3 abaixo;
- (ii) à definição dos Projetos e conseqüente identificação do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, observando-se, para tanto, as disposições do item 1.4 abaixo.

1.3. Dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados da celebração deste Contrato, a Empreendedora Locadora deverá firmar com o proprietário do Imóvel o Compromisso de Venda e Compra. Desde que atendidas as condições estabelecidas no parágrafo primeiro abaixo, o Compromisso de Venda e Compra implicará na subseqüente lavratura e registro de escritura de venda e compra do Imóvel, o que deverá ocorrer dentro do prazo previsto no item 1.5 infra.

Parágrafo Primeiro: A aquisição global do direito de propriedade do Imóvel deverá ser precedida pela obtenção de resultados satisfatórios de auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como pela regularização fundiária do Imóvel, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma, ficando certo que tais circunstâncias deverão constar expressamente do Compromisso de Venda e Compra como condições precedentes à efetiva transmissão dos direitos reais sobre o Imóvel à Empreendedora Locadora. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como à regularização fundiária acima mencionados neste parágrafo correrão por conta da Empreendedora Locadora, observado, contudo, o quanto estabelecido no parágrafo segundo do item 1.5 infra.



Parágrafo Segundo: Caso as auditorias legal e ambiental referidas no parágrafo anterior se mostrem satisfatórias, deverão ser sucedidas pela aquisição da propriedade do Imóvel, por meio de escrituras públicas devidamente registradas perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento de impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem autuadas depois da Data de Início do Prazo Locatício.

- 1.4. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes deverão definir o conteúdo dos Projetos, de acordo com as necessidades da Locatária em relação ao Empreendimento, sendo certo que sua elaboração ficará a cargo de empresa de arquitetura contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e responsabilidade. Todos os Projetos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito.

Parágrafo Primeiro: O conteúdo dos Projetos determinará o Custo da Obra, bem como o prazo de construção da Obra. Para fins de referência, estimam as Partes que, para a construção de um CDD com área aproximada de 16.000 m² (dezesesseis mil metros quadrados), o prazo de construção será de 6 (seis) meses e o Custo da Obra será de aproximadamente R\$ 29.310.000,00 (vinte e nove milhões, trezentos e dez mil reais).

Parágrafo Segundo: Durante a definição dos Projetos, a Empreendedora Locadora iniciará um processo de concorrência privada para identificar a Construtora que ficará encarregada da execução das Obras. A Construtora será escolhida pela Empreendedora Locadora, observadas as disposições do considerando "xiii" acima, bem como respeitando o custo estimado para a construção da obra previsto no parágrafo primeiro acima. A Construtora escolhida deverá colaborar com as Partes na definição do Custo de Obra, o qual, em conformidade com o disposto no considerando "xiv" deste Contrato, será composto, dentre outros, pelos custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração, contingências, os custos com a elaboração de projetos e



memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto eventuais custos com a Captação de Recursos.

Parágrafo Terceiro: De posse do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra, que somados corresponderão ao valor do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes definirão o valor do aluguel mensal devido pela Locatária à Empreendedora Locadora, o qual corresponderá a 1/12 (um doze avos) do resultado da multiplicação de 9,93% (nove inteiros e noventa e três décimos por cento) ao ano pelo valor total do Investimento para Realização do Empreendimento.

Parágrafo Quarto: Tanto o Custo da Obra quanto o prazo para construção da Obra deverão contar com a aprovação escrita da Locatária.

- 1.5. As condições suspensivas referidas no item 1.2 acima e melhor caracterizadas nos itens 1.3 e 1.4 acima deverão ser cumulativamente superadas dentro do prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da celebração deste Contrato, prazo esse prorrogável por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo escrito entre as Partes.

Parágrafo Primeiro: As Partes deverão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data de superação das condições suspensivas disciplinadas nesta cláusula, celebrar um aditamento escrito a este Contrato (o "Aditamento"), do qual deverão constar: (i) os Projetos; (ii) o valor do aluguel mensal, calculado de acordo com as disposições do item 1.4, parágrafo terceiro acima; (iii) o prazo para construção da Obra, sendo certo que no Aditamento será definida a data de início de obras, para os fins do item 3.4 abaixo; e, (iv) as Datas de Pagamento, para os fins do item 9.2 abaixo.

Parágrafo Segundo: Caso as condições suspensivas não sejam superadas dentro do prazo e eventuais prorrogações previstas no caput, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelas despesas por ela comprovadamente



incorridas até aquele momento para a superação das condições suspensivas, incluindo, mas não se limitando a despesas com sondagem, auditoria legal e ambiental, despesas com arquitetos e aprovação dos Projetos, corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmios, viagens, honorários da Construtora e/ou outros prestadores de serviço. O reembolso de que trata esta cláusula deverá ser realizado pela Locatária dentro do prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela Empreendedora Locadora, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas incorridas.

Parágrafo Terceiro: Ficam ressalvados da obrigação de reembolso prevista no parágrafo segundo acima eventuais despesas que possam ser aproveitadas em outros imóveis que não aquele escolhido pelas Partes para a realização do Empreendimento, na hipótese das Partes decidirem, de mútuo e comum acordo, pela realização de outra operação de build to suit, em substituição àquela objeto deste Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL

- 2.1. Após a superação da condição suspensiva de que trata o item 1.2, "i" acima, a Empreendedora Locadora será a titular, do direito de propriedade do Imóvel.
- 2.2. A Empreendedora Locadora diligenciará para que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, obrigando-se a mantê-lo nesta condição, até o final da Locação, exceto quanto à constituição de gravames ou ônus em razão da instituição de garantias reais pela própria Empreendedora Locadora, com o propósito específico de efetivação da Captação de Recursos, inclusive para garantir a eventual cessonária dos direitos creditórios provenientes da presente locação e o cumprimento das obrigações assumidas pela Locatária neste Contrato.

Parágrafo Único: Na hipótese de constituição de ônus ou gravames sobre o Imóvel, nos termos do disposto na parte final de 2.2 acima, a Empreendedora Locadora deverá fazer constar no respectivo instrumento de constituição do ônus ou gravame a existência deste Contrato, com o propósito específico de a



[Handwritten signature]

ele dar publicidade e fazer constar a vigência de seus termos e condições (inclusive a obrigação do titular da garantia de observar todos os seus termos), em caso de execução de garantias em decorrência de inadimplemento por parte da Empreendedora Locadora, junto aos respectivos credores. A Empreendedora Locadora deverá comunicar a referida constituição à Locatária por escrito 30 (trinta) dias antes do vencimento do aluguel seguinte.

CLÁUSULA TERCEIRA - DA REALIZAÇÃO DA OBRA E DATA DE ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 3.1. Conforme mencionado nos considerandos deste Contrato, o Empreendimento será implementado pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, a ser contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, isentando, desde já, a Locatária de qualquer responsabilidade neste sentido.

Parágrafo primeiro: A contratação da Construtora observará os termos do considerando "xiii", devendo os termos e condições do contrato de construção a ser celebrado com a Construtora respeitar e refletir os termos e condições deste Contrato relacionados à construção.

Parágrafo segundo: A contratação da Construtora deverá ocorrer dentro dos 30 (trinta) dias que se seguirem à superação das condições suspensivas disciplinadas no item 1.2 acima.

- 3.2. A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos.
- 3.3. Caberá à Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização da Obra, observada a destinação que será conferida pela Locatária ao Empreendimento, documentos esses que deverão ser apresentados à Locatária



pela Empreendedora Locadora até a Data de Início do Prazo Locatício. A Empreendedora Locadora poderá contratar terceiros para tomar as providências aqui previstas, mantendo suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora declara que solicitará à Construtora o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos, para que sejam considerados pela Construtora como adequados aos fins da realização da Obra e que eventuais dúvidas sejam solucionadas previamente ao início das Obras.

Parágrafo Segundo: A implantação da Obra por intermédio da Construtora não eximirá a Empreendedora Locadora de quaisquer de suas obrigações e/ou responsabilidades assumidas perante a Locatária nos termos deste Contrato.

- 3.4. O prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária ("Data da Conclusão da Obra"), bem como a data em que a Obra será iniciada serão definidas no Aditamento ("Data de Início das Obras"), observando-se, para tanto, os procedimentos previstos no item 1.4 acima.

Parágrafo Único: A realização da Obra, em todas as suas etapas, deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas ("ABNT"), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais aplicáveis. A Empreendedora Locadora garante que a realização da Obra ocorrerá dentro dos mais rigorosos controles de qualidade e de acordo com as especificações previstas neste Contrato.

- 3.5. A Data de Conclusão da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, exceto nos seguintes casos: (i) motivos de força maior ou caso fortuito, conforme definidos no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, ou no Parágrafo Segundo abaixo, desde que devidamente comprovados, ou; (ii) solicitação escrita da Locatária, ou de qualquer órgão da administração pública de qualquer esfera, de alteração dos Projetos, observado o disposto na Cláusula Quarta a seguir. As excludentes de responsabilidade por atrasos na entrega da Obra previstas neste item não se aplicarão nas hipóteses em que



Empreendedora Locadora tenha concorrido para a ocorrência de referidas excludentes.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de caso fortuito ou força maior, a Empreendedora Locadora deverá comunicar tal fato, dentro de 72 (setenta e duas) horas, por escrito, à Locatária, sendo imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Obra, por período idêntico ao de duração do evento de caso fortuito ou força maior e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência do evento de força maior, devendo ser observado, em qualquer hipótese, o quanto estabelecido no parágrafo terceiro abaixo.

Parágrafo Segundo: Ficam definidos, desde já, como casos fortuitos e de força maior, os seguintes eventos:

- (i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da Obra;
- (ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos;
- (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 na Obra, desde que comprovada a relação de "causa e efeito";
- (iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;
- (v) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da Obra 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 da Obra;
- (viii) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (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;
- (xi) alterações na legislação federal, estadual ou municipal, ou a falta de regulamentação destas, que causem embaraços ou impeçam a execução da Obra no prazo programado.

Parágrafo Terceiro: Se os eventos de caso fortuito ou de força maior previstos neste item 3.5 e parágrafos acima, implicarem atrasos na execução e/ou entrega da Obra por período superior a 6 (seis) meses da data originalmente prevista para tanto, este Contrato poderá ser rescindido pela Locatária mediante o encaminhamento de simples notificação escrita, sem qualquer ônus para as Partes, exceção feita à obrigação de reembolso de que trata o parágrafo segundo do item 1.5 acima, à qual se aplicará à hipótese prevista neste parágrafo.

- 3.6. As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, se encontre em desconformidade com o previsto nos Projetos, exceção feita às Pendências Permitidas, nos termos do item 5.4, parágrafo único, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir do 15º (décimo-quinto) dia de atraso, uma multa diária correspondente a 1/60 (um



sessenta avos) do valor do aluguel mensal previsto na Cláusula Nona deste Contrato, até que as pendências descritas no laudo de inspeção definitivo mencionado no item 5.7 sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Obra").

Parágrafo Primeiro: A Multa por Atraso na Entrega da Obra não será aplicada nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, nos eventos comprovadamente causados pela Locatária, ou nos eventos decorrentes de ato ou omissão do poder público competente, concessionárias de energia e demais concessionárias de serviços públicos, desde que não tenha a Empreendedora Locadora concorrido para a ocorrência do evento, nos termos do item 3.5 retro.

Parágrafo Segundo: A Multa por Atraso na Entrega da Obra, nos termos previstos no parágrafo primeiro acima, será proporcionalmente reduzida no caso de Ocupação Parcial, conforme prevista no item 3.8 abaixo, de acordo com a parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária em relação ao seu total.

- 3.7. A Empreendedora Locadora será responsável por custear a execução das Obras até o limite do Investimento para a Realização do Empreendimento, o que não afetará ou constituirá limitação, todavia, às demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Empreendedora Locadora neste Contrato.
- 3.8. As Partes convencionam que, a fim de atender eventuais conveniências da Locatária, envidarão esforços para viabilizar a ocupação parcial do Imóvel, mesmo que antes da Data de Conclusão da Obra ("Ocupação Parcial"), caso em que as Partes celebrarão previamente à ocupação instrumento particular de aditamento ao presente Contrato, a fim de regular os termos e condições em que parte do Imóvel será ocupada pela Locatária, por sua conta e risco, assumindo a Locatária toda e qualquer responsabilidade decorrente da Ocupação Parcial, inclusive, mas não limitada a, qualquer risco de fiscalização das autoridades competentes frente à inexistência dos documentos, alvarás e licenças necessários à regular Ocupação Parcial do Imóvel pela Locatária.



[Handwritten signature]

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do quanto exposto na parte final do caput, as Partes desde já convencionam que, na hipótese de Ocupação Parcial, celebrarão, quando do início da Ocupação Parcial, laudo de inspeção parcial, referente à parte do Imóvel a ser ocupada pela Locatária, que será considerado como termo de entrega e aceitação de parte do Imóvel ("Termo de Entrega e Aceitação Parcial"), observado o disposto no parágrafo segundo abaixo.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de Ocupação Parcial, quaisquer solicitações de alterações pela Locatária na parte do Imóvel a ser ocupado deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora para aprovação, ficando acordado, desde já, que se as alterações implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, será renegociado o valor da locação, observado o disposto no parágrafo segundo do item 4.1.

Parágrafo Terceiro: A Locatária desde já declara estar ciente de que: (i) após a celebração do Termo de Entrega e Aceitação Parcial, não poderá solicitar à Empreendedora Locadora, quaisquer modificações na parte do Imóvel ocupada; (ii) as Pendências Permitidas, conforme a seguir definidas, serão concluídas pela Empreendedora Locadora no prazo previsto no item 5.6 deste Contrato.

Parágrafo Quarto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária deverá contratar seguro patrimonial para a parte do Imóvel destinada à referida Ocupação Parcial, bem como seguro de responsabilidade civil, ambos de empresa seguradora de primeira linha e idônea, cujas vigências deverão compreender o período de Ocupação de Parcial. A contratação do seguro aqui mencionado deverá observar, no que couber, o quanto estabelecido na Cláusula Décima Nona deste Contrato.

CLÁUSULA QUARTA - DAS ALTERAÇÕES DE PROJETO E DE ESCOPO

- 4.1. Quaisquer solicitações de alterações dos Projetos, antes ou durante a realização da Obra, deverão ser apresentadas pela Locatária à Empreendedora Locadora, por escrito, estando sujeitas à aprovação da Empreendedora Locadora.



Parágrafo Primeiro: É vedado à Locatária pleitear qualquer alteração que envolva diminuição na área do Empreendimento.

Parágrafo Segundo: A Locatária declara e reconhece que eventuais solicitações de alterações dos Projetos poderão implicar em revisões e adequações no Cronograma da Obra, e, conseqüentemente, alterações na Data de Conclusão de Obra e no valor do aluguel definido na Cláusula Nona a seguir.

Parágrafo Terceiro: Para fins dos itens 8.1 e 9.1 deste Contrato, a alteração da Data de Conclusão da Obra decorrente de solicitação da Locatária não dará ensejo, em hipótese alguma, à alteração da Data de Início do Prazo Locatício. Por conseguinte, na hipótese prevista neste parágrafo, a Locatária ficará obrigada ao pagamento do aluguel mensal a partir da Data de Conclusão da Obra originalmente estabelecida no Aditamento, não se vinculando, assim, à entrega efetiva do Empreendimento, a qual continuará a obedecer aos procedimentos previstos na Cláusula Quinta abaixo.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de a referida alteração provocar aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, as Partes deverão previamente ajustar o novo valor locatício, de mútuo e comum acordo. Nestas hipóteses, a Data de Conclusão da Obra será alterada, adequando-se às alterações aprovadas.

Parágrafo Quinto: Caso as modificações não implicarem em aumento no custo da Obra, ou tempo adicional para conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá quaisquer alterações no aluguel.

Parágrafo Sexto: As Partes, desde já, definem que as atas de reuniões, a serem elaboradas em conformidade com a minuta de ata que integra este Contrato como Anexo 1, devidamente assinadas pelas áreas técnicas das Partes, contendo as alterações de projetos e escopo, que implicarem no aumento do Investimento para Realização do Empreendimento, serão incorporadas automaticamente a este Contrato, para todos os fins e efeitos de direito, inclusive para fins de definição do novo valor do aluguel.



- 4.2. Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento assinada por um dos seguintes representantes da Locatária: Gerente Corporativo de Logística ou Diretor Corporativo de Logística.
- 4.3. A Locatária poderá solicitar à Empreendedora Locadora um aumento na área construída existente no local do Imóvel, em conformidade com as posturas legais aplicáveis.
- 4.4. A Locatária deverá exercer tal direito de solicitar a expansão, se for o caso, mediante envio de notificação por escrito mencionando as especificações preliminares para a expansão ("Espaço da Expansão"). Após o recebimento desta notificação, a Empreendedora Locadora deverá preparar as plantas finais e especificações a serem realizadas com relação ao Espaço da Expansão.

Parágrafo Primeiro: Com base nas plantas e especificações devidamente aprovadas e discutidas em conjunto pela Empreendedora Locadora e pela Locatária, bem como pelas autoridades municipais, estaduais ou outras competentes, se for o caso, a Empreendedora Locadora, com anuência da Locatária, contratará construtora ou empresa terceira indicada por esta para a construção da expansão.

Parágrafo Segundo: Tanto a elaboração das plantas e especificações do Espaço de Expansão, como a metodologia e a prática de sua construção deverão observar as práticas e padrões aceitáveis às plantas e especificações do Empreendimento.

- 4.5. A mesma metodologia utilizada para aprovação e entrega do Empreendimento, mencionada na cláusula quinta abaixo, será utilizada para a aprovação de sua expansão, sendo certo que a data de início será definida na planta e projeto do Espaço da Expansão.



A handwritten signature in black ink, consisting of a large loop and a trailing flourish.

- 4.6. Não havendo óbices técnicos ou legais, a Empreendedora Locadora estará obrigada a realizar a expansão de que trata esta cláusula, sendo certo que as Partes definirão, oportunamente, de mútuo e comum acordo, o valor do aluguel relativo à Área da Expansão, devendo ser respeitado, ainda, a esse respeito, o quanto segue: (i) caso a data de início do pagamento do aluguel do Espaço da Expansão ocorra antes de corridos 10 (dez) anos de vigência do presente Contrato, o prazo de 15 (quinze) anos de locação aqui convencionado não sofrerá qualquer alteração, passando a abranger tanto o Empreendimento quanto o Espaço da Expansão; e, (ii) por sua vez, caso a data de início do pagamento do aluguel do Espaço da Expansão ocorra após o decurso 10 (dez) anos de vigência do presente Contrato, o prazo de locação objeto deste Contrato será aditado, mediante a celebração de instrumento escrito, de maneira tal que o prazo remanescente da locação, a partir da celebração de referido aditamento, seja de 10 (dez) anos.
- 4.7. Se o Imóvel estiver onerado em garantia a alguma operação relacionada com as hipóteses de Captação de Recursos, as partes cuidarão para que a expansão acima descrita não altere as condições da operação financeira, definindo-se, caso seja necessário, um possível desmembramento do Imóvel ou outra regularização fundiária que possibilite a segregação das garantias e preserve o crédito do Financiador.

CLÁUSULA QUINTA - DAS VISTORIAS, DAS INSPEÇÕES E DO RECEBIMENTO DA OBRA

- 5.1. A Obra será vistoriada, a qualquer tempo, por pessoas físicas e/ou jurídicas especificamente designadas por escrito pela Locatária para tal fim ("Vistoria" ou "Vistorias"), sendo que os respectivos honorários serão suportados pela Locatária. A seu critério, a Empreendedora Locadora também poderá contratar, às suas expensas, empresa e/ou pessoa especializada para vistoriar a Obra, bem como admitir a fiscalização do Financiador.
- 5.2. Durante a realização das Vistorias, os respectivos responsáveis da Locatária e da Empreendedora Locadora reunir-se-ão para verificar o andamento da Obra,



desde o início da Obra até a última Vistoria, e assinarão documento ("Relatório Parcial de Pendências") listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na Vistoria ("Falhas"), assim como a correção de eventuais Falhas apontadas nos Relatórios Parciais de Pendências anteriores.

Parágrafo Único: Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas e o prazo necessário para reparação, restando claro que tais custos serão de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora.

- 5.3. Caso as Vistorias apontem que a Obra encontra-se de acordo com os Projetos, estas deverão receber o aceite escrito da Locatária com relação aos serviços executados até aquele momento, ressaltando-se eventuais Falhas, inclusive aquelas ocultas que aparecerem posteriormente, conforme item 6.1 abaixo.
- 5.4. Sem prejuízo da realização das Vistorias, as Partes elaborarão, em conjunto, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da realização da Obra e a entrega do Empreendimento à Locatária ("Laudo de Inspeção").

Parágrafo Único: No Laudo de Inspeção, as Partes deverão definir quais os trabalhos pendentes, considerados necessários para o recebimento e a ocupação do Empreendimento, bem como os demais trabalhos considerados como "Pendências Permitidas", assim compreendidas como aquelas cuja solução poderá ser realizada independentemente da ocupação do Empreendimento e que não prejudiquem o desenvolvimento das atividades da Locatária, mesmo quando de sua reparação.

- 5.5. O segundo laudo de inspeção deverá ser elaborado pelas Partes nos 15 (quinze) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, mencionando todas as pendências relativas ao recebimento e à utilização do Empreendimento, cuja solução deva ser providenciada de forma a permitir a regular ocupação do Empreendimento ("Segundo Laudo de Inspeção").



Parágrafo Primeiro: O Segundo Laudo de Inspeção deverá ser realizado da mesma forma que o Laudo de Inspeção, distinguindo-se as pendências que afetem a ocupação do Empreendimento das Pendências Permitidas.

Parágrafo Segundo: É vedado à Locatária postergar a aceitação da Obra em virtude dos itens considerados como Pendências Permitidas, não incidindo, nesses casos, a Multa por Atraso na Entrega da Obra.

- 5.6. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega do Empreendimento, a Locatária o receberá na forma como se encontrar, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo. Para fins de esclarecimento, a Empreendedora Locadora deverá retirar todo o material, equipamento, entulho, ferramentas e resíduos, finda a execução da Obra, devendo entregar o Empreendimento limpo, com a Obra perfeitamente acabada, livre e desembaraçada de quaisquer coisas e pessoas, sem prejuízo de tais providências serem consideradas, de comum acordo, como Pendências Permitidas.

Parágrafo Único: A existência de Pendências Permitidas quando da entrega das Obras não poderá ser oposta à Empreendedora Locadora como forma da Locatária postergar a Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no parágrafo primeiro do item 5.7 a seguir.

- 5.7. A Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que, no prazo de 3 (três) dias da Data de Conclusão da Obra, o Empreendimento esteja de acordo com os Projetos e suas eventuais alterações, bem como tenham sido finalizadas as pendências e trabalhos mencionados no Segundo Laudo de Inspeção, exceção feita às Pendências Permitidas.

Parágrafo Primeiro: Desde que atendidos todos os requisitos previstos no caput, o Laudo de Inspeção Definitivo será considerado como termo de entrega



e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"), data a partir da qual a Locatária será imitada na posse direta do Empreendimento e a locação passará a produzir efeitos ("Data de Início do Prazo Locatício").

Parágrafo Segundo: Caso a Locatária, no prazo máximo de 20 (vinte) dias, contados da notificação para celebração do Termo de Entrega e Aceitação, não celebre referido documento, ou não aponte as pendências constantes do Segundo Laudo de Inspeção que não foram solucionadas, exceto as Pendências Permitidas, o Termo de Entrega e Aceitação será considerado automaticamente aceito pela Locatária ("Aceite Automático"), dando-se início a Data de Início do Prazo Locatício para todos os efeitos deste Contrato na data da realização do laudo de Inspeção Definitivo, nos termos do Parágrafo Primeiro acima.

Parágrafo Terceiro: Sem prejuízo do parágrafo primeiro do item 5.7 acima, obriga-se a Empreendedora Locadora a obter, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias da celebração do Termo de Entrega e Aceitação, a Certidão Negativa de Débitos ("CND") emitida pela autoridade competente para fins de averbação da Obra perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Quarto: A averbação da Obra deverá ser providenciada no prazo de 90 (noventa) dias contados da expedição da CND, observado eventual caso fortuito ou força maior, tal como greve do competente órgão público, hipótese na qual o prazo de paralisação não será computado para o cálculo dos prazos acima definidos, sendo o prazo prorrogado tantos dias quantos durarem o evento danoso.

Parágrafo Quinto: A Empreendedora Locadora obriga-se a entregar o Auto de Conclusão da Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, nos respectivos prazos legais de emissão, considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local, observado o disposto no item 14.5 a seguir.

- 5.8. Em até 90 (noventa) dias após a Data de Conclusão da Obra, a Empreendedora Locadora deverá entregar à Locatária cópia dos projetos "as built",



acompanhado de manual do usuário, cópia do plano diretor estratégico (ou lei de uso e ocupação do solo) do Município de Itapecerica da Serra/SP – e certificado de garantia de materiais aplicados na Obra.

- 5.9. O descumprimento das obrigações estabelecidas nos parágrafos terceiro, quarto e quinto do item 5.7 e no item 5.8 acima, não ensejam a aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra, tendo em vistas que tais obrigações não influenciam na Data da Conclusão da Obra.

CLÁUSULA SEXTA - DA RESPONSABILIDADE PELA REALIZAÇÃO DA OBRA

- 6.1. A Empreendedora Locadora garantirá à Locatária a solidez, a qualidade dos materiais utilizados (caso os materiais aplicados não estejam em conformidade com o previsto no Projeto, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 7.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para suas atividades a serem desenvolvidas como CDD, sendo-lhe vedada, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual, a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Empreendimento, observadas as restrições de zoneamento e uso e ocupação do solo impostas pela municipalidade de Itapecerica da Serra/SP e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

Parágrafo Único: Caberá à Locatária obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessários ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, observado o disposto no item 5.7, salvo se verificada a hipótese prevista em 14.6 infra.

- 7.2. Tendo em vista o disposto no Considerando "ix", conforme reportado pela Empreendedora Locadora à Locatária, a Locatária declara desde já:



- (i) estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver no Empreendimento;
- (ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades; e,
- (iii) estar ciente das normas municipal, estadual e eventuais restrições de uso que de maneira direta ou indireta, se refiram ao Empreendimento e à sua destinação.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA E DO PRAZO DA LOCAÇÃO

- 8.1. O prazo da locação é de 15 (quinze) anos, iniciando-se na Data de Início do Prazo Locatício, prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato.
- 8.2. Não obstante o prazo da locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes, observadas, contudo, as condições suspensivas a que se referem o item 1.2 retro.

CLÁUSULA NONA - DA REMUNERAÇÃO DA EMPREENDEDORA LOCADORA

- 9.1. Como contraprestação e retorno do investimento da Empreendedora Locadora na: (i) aquisição do Imóvel e realização da Obra, de acordo com as necessidades da Locatária; e, (ii) locação do Empreendimento pelo prazo de 15 (quinze) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, mensal e postecipadamente, o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com o disposto no item 1.4 acima, em seu Parágrafo Terceiro, corrigido



monetariamente nos termos previstos no Parágrafo Segundo a seguir, deste item.

Parágrafo Primeiro: Caso a Locatária não concorde com o Custo da Obra e, diante disso, se recuse a celebrar o Aditamento no prazo acima estabelecido, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, mediante o envio de notificação, devendo a Locatária reembolsar a Locadora, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de aludida notificação, do Valor de Aquisição do Imóvel, bem como das despesas de que trata o parágrafo segundo do item 1.5 acima.

Parágrafo Segundo: O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Aditamento ("Data Base") e deverá ser corrigido anualmente monetariamente de acordo com a variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), pro rata temporis, desde a data de assinatura do Aditamento até o mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício.

- 9.2. O aluguel será pago todo dia 14 de cada mês subsequente ao vencido (as "Datas de Pagamento"). Os pagamentos dos aluguéis serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida.
- 9.3. Os aluguéis, devidos e não pagos na Data de Pagamento, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês; (ii) correção monetária pro rata die, segundo os índices definidos nos itens 10.1. ou 10.2 abaixo; e, (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária, sobre o valor total do pagamento em atraso.

Parágrafo Primeiro: A Locatária não incorrerá na multa prevista nesta cláusula em caso de atrasos por parte do banco na confirmação do efetivo crédito na conta da favorecida, desde que a Locatária tenha procedido aos respectivos



[Handwritten signature]

depósitos em conformidade com as orientações para pagamento que lhe tenham sido fornecidas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Segundo: O eventual recebimento do aluguel aqui estabelecido em atraso, isto é, recebido após a Data de Pagamento, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Locadora.

- 9.4. O não pagamento do valor da locação mensal devido pela Locatária em favor da Empreendedora Locadora, nos respectivos vencimentos, caracterizará infrações legal e contratual, autorizando esta última a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.3 acima, sendo certo que poderá a Empreendedora Locadora, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido se o atraso perdurar por mais de 1 (um) mês, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária a título de Indenização, conforme abaixo estabelecido neste Contrato, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

- 10.1. Sem prejuízo do disposto no Parágrafo Segundo do item 9.1, durante o período deste Contrato, o aluguel será reajustado anualmente a partir da Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei.
- 10.2. Caso o IPCA/IBGE seja extinto ou considerado legalmente inaplicável a este Contrato, as Partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Nesse caso, o novo índice será definido de comum acordo pelas Partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.



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

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

- 11.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a atipicidade do presente Contrato conforme disposto no preâmbulo deste Contrato, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Empreendedora Locadora pela aquisição do Imóvel e realização da Obra, em moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela locação pelo período mínimo de 15 (quinze) anos; (iii) levam em conta a permanência da Locatária na posse do Empreendimento, de modo livre, manso e pacífico, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades, e (iv) poderão servir de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91, até o final do prazo de vigência da Locação.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA COMPENSAÇÃO

- 12.1. A Empreendedora Locadora, desde já, autoriza a Locatária a compensar, a qualquer momento mediante notificação prévia, todos e quaisquer valores a ela devidos pela Locatária, inclusive, mas não se limitando, aos aluguéis mensais, com e contra todos e quaisquer valores por ela devidos à Locatária, inclusive, mas não se limitando, a valores devidos em virtude de multas devidas nos termos deste Contrato, exceto na hipótese de Captação de Recursos, em que,



nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora, inclusive aqueles relativos a multas que a Empreendedora Locadora lhe deva em função deste Contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face da Empreendedora Locadora neste Contrato.

- 12.2. Observada a vedação de compensação de créditos e débitos recíprocos mencionada no item 12.1 parte final retro, fica convencionado entre as Partes que na hipótese de a Locatária vier a deter créditos comprovados perante a Empreendedora Locadora, a primeira notificará esta última para que esta proceda ao respectivo pagamento dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de aludida notificação.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

- 13.1. A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, gozará da prerrogativa de solicitar à Empreendedora Locadora, que estará obrigada a aceitar, a renovação do prazo da Locação por 15 (quinze) anos, ressalvada a hipótese prevista no item 13.3 infra.
- 13.2. Para efeitos da renovação da Locação, prevalecerão as mesmas condições do presente Contrato, estabelecendo-se uma nova relação jurídica em substituição à locação atípica ora contratada, que garanta, ao menos, os mesmos direitos e obrigações às Partes assegurados na presente contratação. Para tanto, tal solicitação de renovação do prazo da Locação, dar-se-á mediante notificação escrita da Locatária, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias data de término da Locação originalmente prevista.

Parágrafo Único: O novo aluguel, no caso de renovação, será definido pela média calculada entre os valores apurado por no mínimo três laudos de avaliação, a serem realizados por empresas de reconhecida especialização técnica, dentre as seguintes Jones Lang LaSalle, C.B Richard Ellis, Cushman



Wakefeld, Colliers, Binswanger e Newmark Knight Frank. Poderão as partes estipular, de mútuo acordo, outro critério para fixação do novo aluguel.

- 13.3. A Empreendedora Locadora não ficará obrigada a aceitar a renovação da locação caso a Locatária pleiteie a redução do valor do aluguel em patamares inferiores àquele vigente à época da renovação. Nessa hipótese, a renovação da relação locatícia dependerá de um ajuste prévio das Partes quanto ao novo valor do aluguel.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES

- 14.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, a aquisição do Imóvel e o aporte do Investimento para Realização do Empreendimento, a Empreendedora Locadora será obrigada a finalizar a Obra, de acordo com os Projetos e alugar o Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.
- 14.2. São obrigações da Empreendedora Locadora, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) entregar à Locatária o Empreendimento em estado de servir ao uso a que se destina; (ii) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Empreendimento locado; e (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.
- 14.3. São obrigações da Locatária, além daquelas já especificadas neste Contrato: (i) efetuar o pagamento, na Data do Pagamento, do aluguel e respectivos encargos de locação, diretamente a quem for devido; (ii) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos neste Contrato; (iii) comunicar a Empreendedora Locadora a respeito de toda e qualquer benfeitoria realizada no Empreendimento; (iv) devolver o Empreendimento ao término da locação, de acordo com condições estipuladas na Cláusula Décima Sexta deste Contrato; (v) assumir toda e qualquer responsabilidade pelas obras de manutenção referentes à conservação do Empreendimento, bem como aquelas destinadas



repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes; (vi) reparar prontamente os danos causados pela Locatária, seus empregados, fornecedores e/ou usuários ao Empreendimento ou às suas instalações; (vii) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento sem o consentimento prévio por escrito da Empreendedora Locadora; (viii) entregar imediatamente à Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas; (ix) pagar, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, todos os encargos de locação, bem como despesas relacionadas a serviços públicos instalados no Empreendimento, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU, entre outros), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à Empreendedora Locadora, sempre que solicitado pela Empreendedora Locadora, cópias dos respectivos recibos de pagamento; (x) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Empreendedora Locadora e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária; e, (xi) assumir responsabilidade pela limpeza, conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

- 14.4. Será de responsabilidade exclusiva da Locatária o pagamento de todos os tributos, impostos ou encargos exigidos pelas autoridades competentes para o exercício de sua atividade.
- 14.5. A Empreendedora Locadora deverá abster-se de fazer, direta ou indiretamente, qualquer pagamento, donativo ou concessão a (i) funcionário público, (ii) administrador, funcionário ou fornecedor da Locatária, ou (iii) qualquer terceiro, que possa constituir uma violação à legislação aplicável (o que inclui, entre outros, a lei norte-americana contra práticas de corrupção no exterior, conhecida como Foreign Corrupt Practices Act, e, no que forem aplicáveis, os seguintes tratados internacionais: a Convenção Interamericana Contra



[Handwritten signature]

Corrupção (Convenção da OEA), a Convenção das Nações Unidas Contra a Corrupção (Convenção das Nações Unidas), a Convenção sobre o Combate da Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais (Convenção da OCDE).

- 14.6 Em caso de paralisação total das atividades da Locatária no Empreendimento após a Data de Início do Prazo Locatício, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Empreendedora Locadora tenha, comprovadamente dado causa, por ação ou omissão, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias. Ulтимado o prazo aqui mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, a Empreendedora Locadora ficará obrigada ao pagamento de multa diária em favor da Locatária, em valor correspondente a 1/60 (um sessenta avos) do valor do aluguel mensal vigente à época, permanecendo a Empreendedora Locadora obrigada a sanar as irregularidades. Caso as irregularidades e pendências não sejam sanadas dentro do prazo de até 6 (seis) meses contados da data em que restou verificada a impossibilidade de utilização do Empreendimento pela Locatária, o presente Contrato será considerado rescindido, ficando a Locatária dispensada do pagamento da Indenização mencionada na cláusula 17 abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 15.1. Caso a Locatária venha a ter interesse em efetuar benfeitorias no Empreendimento, desde que envolvam modificações não estruturais e não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a Locatária submeter solicitação por escrito à Empreendedora Locadora, para aprovação, antes de iniciar as obras, ressalvadas as benfeitorias previamente autorizadas, nos termos do item 15.2 infra. Uma vez recebida a solicitação, deverá a Empreendedora Locadora fornecer à Locatária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, manifestação formal quanto ao seu interesse ou não em realizá-las. Caso seja demonstrado interesse, correrá a partir de então um prazo de 30 (trinta) dias para que a Empreendedora Locadora apresente à Locatária, uma proposta



com o preço e condições para realização das benfeitorias solicitadas. Manifestando a Empreendedora Locadora a ausência de interesse em executar as benfeitorias, poderá a Locatária executar a reforma por sua conta e risco, desde que aprovadas pela Empreendedora Locadora.

Parágrafo Único: Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando de sua realização; (iii) obedecer as normas da ABNT; e, (vi) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

- 15.2. Todas as modificações que não envolvam a estrutura do Empreendimento e que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, avaliadas em R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), no máximo, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido no item 10.1 no período compreendido entre a data de celebração deste Contrato e a data de realização da benfeitoria, poderão ser efetuadas diretamente pela Locatária sem que haja necessidade de aprovação prévia pela Empreendedora Locadora. A realização das benfeitorias de que trata este item não afetarão a faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de demandar da Locatária a reposição do Empreendimento por ocasião de sua devolução (cláusula décima sexta, infra), conforme Termo de Entrega e Aceitação.

Parágrafo Único: A Locatária fica, desde já, autorizada a fazer executar no Empreendimento eventuais benfeitorias necessárias à sua adequada instalação, assim como eventuais modificações, reformas e adaptações necessárias à execução de suas atividades, desde que, neste caso, as intervenções não extrapolem o valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais).

- 15.3. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas pela Locatária no Empreendimento poderão ser levantadas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento.



[Handwritten signature]

- 15.4. Todas as benfeitorias que porventura a Locatária vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela Empreendedora Locadora, serão incorporadas ao Imóvel, sendo certo que a Locatária não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento em razão de referidas benfeitorias.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DA DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 16.1. Quando do término ou rescisão deste Contrato, a Locatária deverá desocupar o Empreendimento, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso normal e do tempo decorrido até então.
- 16.2. A Locatária deverá notificar a Empreendedora Locadora nesse sentido com antecedência mínima de 90 (noventa) dias antes da data estipulada para a devolução do Empreendimento, nos termos do item 16.1 acima, de forma a permitir que as Partes o vistoriem neste sentido ("Vistoria de Devolução").
- 16.3. Durante a Vistoria de Devolução, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento, de seus acessórios e pertences para que, depois de efetuados os reparos cabíveis, proceda-se à entrega e recebimento do Empreendimento e quitação das obrigações contratuais.
- 16.4. Na hipótese de ser constatada a necessidade de reparos ou execução de obras, as Partes estabelecerão um cronograma que deverá ser cumprido pela Locatária para que o Empreendimento seja restituído na forma que em lhe foi entregue, ressalvado o desgaste natural, ocasião em que permanecerá responsável pela Locação e demais encargos previstos neste Contrato, até que os referidos reparos sejam concluídos.
- 16.5. O montante dos danos apurados na vistoria a que se refere ao item 16.4., acima, importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação competente.



CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DA RESCISÃO ANTECIPADA

- 17.1. Caso a Locatária denuncie voluntariamente o Contrato antes de seu término, ou a Locação seja rescindida pela Empreendedora Locadora em virtude de descumprimento pela Locatária de quaisquer obrigações previstas neste Contrato, incluindo o não pagamento do aluguel e das penalidades ora estabelecidas, observado o disposto na Cláusula Vigésima, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, pro-rata-die (a "Indenização").

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação escrita da Empreendedora Locadora a esse respeito, cabendo à Locatária, nesse mesmo prazo, proceder à total desocupação do Empreendimento, restituindo-o à Empreendedora Locadora na forma estabelecida na Cláusula Décima Sexta acima.

Parágrafo Segundo: A Indenização tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro: (i) ressarcir todos os investimentos feitos pela Empreendedora Locadora na aquisição do Imóvel e construção do Empreendimento, respectivamente adquirido e executado especialmente para atender os objetivos e necessidades da Locatária; e (ii) liquidar a Captação de Recursos, se for o caso.

- 17.2. As hipóteses mencionadas no item 17.1 supra contemplam as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridas pela Empreendedora Locadora, nelas compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais a Empreendedora Locadora incorreu e incorrerá para a viabilização desta Locação, destinada exclusivamente a atender os objetivos e necessidades da Locatária, não sendo devido pela Locatária qualquer outro valor, a qualquer título, exceto



[Handwritten signature]

eventuais danos ambientais ou à estrutura do Empreendimento, ocultos no momento de sua desocupação e que tenham sido comprovadamente causados pela Locatária.

Parágrafo Único: A Locatária reconhece como líquido, certo e exigível o direito da Empreendedora Locadora de receber a Indenização, nos casos previstos no caput, valendo o presente Contrato como título executivo extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

- 18.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento e/ou a Empreendedora Locadora seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.
- 18.2. A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização das atividades da Locatária no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- 18.3. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes das atividades desenvolvidas pela Locatária, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Empreendedora Locadora por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Locatária no Empreendimento, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à Empreendedora Locadora, a terceiros ou ao poder público, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.



- 18.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, às determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA, do PBA e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Empreendimento.
- 18.5. Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias desde que esta não prejudique, de qualquer forma, as atividades da Locatária no Empreendimento.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no caput, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária, seus empregados, fornecedores, subcontratados e/ou usuários do Empreendimento que, pelo entendimento da Empreendedora Locadora, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

Parágrafo Segundo: As auditorias referidas neste item 18.5., que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA - DOS SEGUROS, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DA DESOPROPRIAÇÃO

- 19.1. Durante a Obra, a Empreendedora Locadora, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Empreendimento, em seguradora de primeira linha e idônea,



regularmente estabelecida no Brasil, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo: (i) cobertura para os riscos de obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Empreendimento, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Empreendimento, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros (o "Seguro da Construção"), devendo comprovar à Locatária o pagamento da apólice mediante envio de documento pertinente, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias contados da data de celebração do Contrato de Construção.

- 19.2. No prazo de até 30 (trinta) dias contados da Data de Início do Prazo Locatício, a Locatária deverá entregar à Empreendedora Locadora uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento, vigente desde a Data de Início do Prazo Locatício, emitida por seguradora de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, aprovada pela Empreendedora Locadora, entregando a esta cópia da respectiva apólice (o "Seguro Patrimonial"). Para fins desta cláusula, considera-se como de primeira linha a seguradora classificada entre as 10 (dez) primeiras por capital social no ranking da Superintendência de Seguros Privados ("Susep").

Parágrafo Primeiro: A apólice do Seguro Patrimonial deverá estipular a Empreendedora Locadora como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

Parágrafo Segundo: O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a propiciar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o valor para reconstrução do Empreendimento.



19.3. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado no item 19.2. acima, a Empreendedora Locadora ficará autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à Locatária, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

19.4. A Locatária deverá manter o Seguro Patrimonial em vigor durante todo o prazo da Locação e quaisquer prorrogações, devendo a Locatária remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, tanto na sua contratação quanto em suas renovações, à Empreendedora Locadora.

19.5. Na hipótese de Captação de Recursos, o Financiador, a critério da Empreendedora Locadora, poderá figurar como beneficiário da Cobertura Securitária (definida no item 19.6 abaixo).

Parágrafo Único: Ainda no caso de Captação de Recursos, a apólice de seguro deverá prever que será facultado ao Financiador optar pelo recebimento em dinheiro do valor da Cobertura Securitária (definida no item 19.6 abaixo), em caso de sinistro total.

19.6. O Seguro Patrimonial deverá prever que: (i) seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 70 (setenta) vezes o valor da Locação, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações (a "Cobertura Securitária"); e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à Empreendedora Locadora entre a data do sinistro e a reconstrução do Imóvel, limitado a 9 (nove) meses, contados da ocorrência do sinistro, constando a Empreendedora Locatária como integral beneficiária de tal pagamento.

19.7. Faculta-se à Locatária continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro parcial. Nessa hipótese, a Locatária deverá manifestar sua intenção por escrito para a Empreendedora Locadora, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Empreendimento que ficou inutilizada, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela Locatária e o valor do aluguel



vigente à época deverá ser coberto pelo Seguro Patrimonial, imediatamente após a ocorrência do sinistro. Verificada a hipótese prevista neste item, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a empregar o produto da indenização decorrente da Cobertura Securitária na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro, até o limite do valor indenizado.

- 19.8. Caso a Locatária manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato em virtude da ocorrência de sinistro parcial, pagará à Empreendedora Locadora o montante correspondente à diferença, se positiva, entre: (i) o saldo dos aluguéis vincendos até o prazo final do Contrato, observado ao disposto no item 17.1 acima; e, (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista no item 19.7.
- 19.9. Em caso de sinistro total, a Locatária poderá considerar rescindido este Contrato de pleno direito, sem nenhum ônus ou cominação de parte a parte. Caso a Seguradora se recuse a pagar a indenização à Empreendedora Locadora em razão do seguro contratado estar em desconformidade com a presente cláusula décima nona ou sob a alegação de que a ocupação e utilização do Empreendimento pela Locatária esteja irregular, nos termos da respectiva apólice, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.
- 19.10. No caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, tendo em vista que a Locatária escolherá, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização da Obra e implementação do Empreendimento, a fim de atender às suas necessidades, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, enquanto a Locatária puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso, continuará a Locatária obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos, até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que este Contrato será considerado rescindido de pleno direito, restando à Empreendedora Locadora e à Locatária, no que couber, o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial.



Parágrafo Único: Em caso de desapropriação parcial e se for possível a Locatária continuar exercendo suas atividades normalmente no Empreendimento, facultar-se-á à Locatária o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução, devendo: (i) no primeiro caso, se ajustar o preço da Locação, proporcionalmente à área ocupada; e (ii) no segundo caso, pagar à Empreendedora Locadora o valor correspondente ao aluguel proporcional da área ainda disponível, multiplicado pela quantidade de meses vincendos até o término do prazo da Locação.

- 19.11. Na hipótese de desapropriação total ou de desapropriação parcial que impliquem na rescisão deste Contrato e caso a Locatária decida por contratar um novo build to suit, esta, desde já, confere à Empreendedora Locadora o direito de preferência, em igualdade de condições com terceiros, para aquisição de um novo imóvel, a ser indicado pela Locatária, para reinstalação de suas atividades.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

- 20.1. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento, facultando-se à Parte inocente aplicar a respectiva penalidade prevista neste Contrato ou rescindir o presente Contrato, desde que: (i) a Parte inocente tenha enviado aviso por escrito à Parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e, (ii) exceção feita ao descumprimento de qualquer obrigação pecuniária, sujeita às regras específicas previstas nos itens 9.3 e 9.4 acima, a Parte infratora não tenha tomado as providências necessárias para sanar o evento, ou que as providências para sua solução não tenham sido iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema.

Parágrafo Único: O prazo previsto no caput para que a Parte infratora tome as providências necessárias para sanar qualquer inadimplemento contratual poderá ser prorrogado de comum entre as Partes.



- 20.2. Na hipótese de não ser possível à Locatária obter as licenças e alvarás necessários para o desenvolvimento de suas atividades no Empreendimento, em virtude de problemas, vícios ou fatos imputáveis à Empreendedora Locadora e/ou à Construtora, fica assegurado à Locatária o direito de rescindir este Contrato, respeitado um prazo de cura desde já fixado em 180 (cento e oitenta) dias, após o qual a Locatária poderá considerar resolvida a locação sem nenhuma penalidade ou indenização sendo devida por qualquer das Partes.
- 20.3. Caso a Locatária venha a perder a posse do Empreendimento enquanto vigente o prazo da Locação, por motivo comprovadamente imputável à Empreendedora Locadora e não imputável direta ou indiretamente à ela, Locatária, o presente Contrato será considerado rescindido, e a Empreendedora Locadora pagará à Locatária multa no valor equivalente a 15% (quinze por cento) do total dos aluguéis referentes à presente Locação, i.e. o valor locatício vigente à época multiplicado pelo número total de meses da Locação conforme item 1.1(iii).

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DA MULTA

- 21.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, depois de observado o procedimento previsto na Cláusula Vigésima acima, a infração de qualquer cláusula deste Contrato sujeitará a Parte infratora a multa equivalente a 3 (três) meses de aluguéis mensais em vigor à época da infração, sem prejuízo de a Parte inocente, independente e simultaneamente, dar por rescindido de pleno direito a presente Locação, desde que caracterizado um evento de inadimplemento, conforme definido na Cláusula Vigésima acima.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA - DA CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

- 22.1. A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretratável, que o crédito decorrente do pagamento dos aluguéis previstos neste Contrato e Aditamento, da Indenização, e de eventuais encargos, moratórios e multas, venha a ser cedido a terceiros, a exclusivo critério da Empreendedora Locadora,



desde que: (i) esta notifique previamente a Locatária por escrito a esse respeito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e; (ii) conste no contrato de cessão disposição no sentido de que o cessionário somente poderá cobrar da Locatária a Indenização, mediante notificação prévia, com 30 (trinta) dias de antecedência.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese de Captação de Recursos, a critério da Empreendedora Locadora, caberá à Locatária pagar os aluguéis diretamente ao Financiador, bastando, para tanto, o envio de notificação escrita informando as instruções para pagamento, observado o item 26.1 abaixo.

Parágrafo Segundo: A Locatária autoriza expressamente a Empreendedora Locadora, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, a quaisquer terceiros, exceção feita a Sociedades Concorrentes, conforme definidas no item 23.1 infra. A cessão de posição contratual de que trata este parágrafo deverá ser formalizada mediante o envio de notificação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após anuência formal e expressa da Locatária.

- 22.2. A Locatária tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.
- 22.3. Nos termos da Lei nº 9.514/97, as Partes reiteram os conceitos aplicáveis aos negócios que poderão advir da celebração do presente Contrato, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado; (ii) alienação fiduciária em garantia é o negócio jurídico pelo qual a Empreendedora Locadora, objetivando constituir a garantia para Captação de Recursos no mercado, contrata a



transferência ao investidor, da propriedade resolúvel do Empreendimento, que será cancelada se e após a liquidação das obrigações contratadas e seus acessórios; e, (iii) com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.

Parágrafo Único: Efetivada a Captação de Recursos, tanto a Empreendedora Locadora, como a Locatária concordam que os termos e condições definidos neste Contrato, inclusive aqueles relativos ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alterados com anuência do Financiador.

- 22.4. Diante do caráter intuitu personae inerente à presente contratação, é vedado à Locatária sublocar ou emprestar o Empreendimento, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, sem o consentimento prévio, expresso e por escrito da Empreendedora Locadora.

Parágrafo único: Para os efeitos do item 22.4 acima, as Partes estabelecem que não serão consideradas como sublocação ou empréstimo do Empreendimento, as cessões parciais de espaço para terceiros relacionados à atividade da Locatária a ser estabelecida no Empreendimento e para empresas sob o controle da Locatária e de seus controladores, desde que se mantenham nesta condição durante o período de ocupação do Empreendimento. As cessões parciais de que trata este item, caso realizadas pela Locatária, não a eximirão do cumprimento de todas as obrigações principais e acessórias, por ela assumidas neste Contrato, incluindo o pagamento dos aluguéis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

- 23.1. A presente Locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação da propriedade do Empreendimento a terceiros, comprometendo-se a Empreendedora Locadora a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) respectivo(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada. A Empreendedora Locadora compromete-se a não alienar o Empreendimento, durante a vigência



Handwritten signature and initials.

deste Contrato, a quaisquer terceiros cujo objeto principal ou preponderante seja a produção, importação, envase, distribuição e comércio de bebidas ("Sociedades Concorrentes"), nem a terceiros que controlem ou sejam coligados às Sociedades Concorrentes.

- 23.2. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei nº 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Os custos referentes ao registro deste Contrato no Serviço de Registro de Imóveis competente serão arcados exclusivamente pela Locatária.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora se compromete a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tornarem necessárias ao registro deste Contrato, caso o Cartório do Registro de Imóveis competente apresente exigências para tanto.

Parágrafo Segundo: Havendo garantias reais incidentes sobre o Empreendimento, a Empreendedora Locadora obriga-se, ainda, a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias, conforme for exigido pelo Cartório de Registro de Imóveis competente para o registro do presente Contrato.

- 23.3. Caso este Contrato venha a ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ficará a Locatária obrigada, ao término ou rescisão deste, a requerer, às suas expensas, o imediato cancelamento do referido registro. Caso a Locatária assim não proceda no prazo de 30 (trinta) dias contado do término ou da rescisão, ficará a Empreendedora Locadora autorizada a proceder ao cancelamento do registro, arcando a Locatária com todos os custos incorridos pela Empreendedora Locadora para tanto.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUARTA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 24.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos relativos à propriedade ou outro direito real do Empreendimento,



exceto para o Financiador ou em garantia à Captação de Recursos, caberá à Locatária exercer o direito de preferência em igualdade de condições com terceiros, devendo a Empreendedora Locadora informar a Locatária sobre a proposta por ela recebida, mediante o encaminhamento de notificação escrita.

Parágrafo Primeiro: A notificação prevista no item 24.1 acima especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

Parágrafo Segundo: A Locatária deverá exercer o direito de preferência que lhe é conferido, no prazo de 30 (trinta) dias contado do recebimento da notificação mencionada no caput, sob pena de caducidade do direito.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA - DA CONFIDENCIALIDADE E DOS DEVERES DE BOA-FÉ E LEALDADE

25.1. As partes obrigam-se a manter em sigilo e a não disponibilizar a quaisquer terceiros os termos e condições do presente Contrato, bem como qualquer informação ou documento a que tiverem acesso em virtude do presente Contrato, podendo revelar a terceiro qualquer informação Confidencial apenas mediante prévia autorização escrita da outra Parte.

Parágrafo Primeiro: Para os fins do disposto no caput, entender-se-á por "Informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das Partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) à outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, sub-contratados e prepostos (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada), antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não se limitando àquelas referentes aos termos e condições do presente Contrato, clientes, fornecedores, preços, estratégias comerciais, planos, contratos celebrados com terceiros, relatórios, processos, produtos, planos e



A handwritten signature in black ink.

A handwritten signature in black ink.

projetos relacionados, direta ou indiretamente, às Partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas.

Parágrafo Segundo: A obrigação de sigilo constante do caput não se aplicará quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial, bem como nos casos de exigência nas operações de Captação de Recursos, sendo certo que, em ambos os casos, as Partes deverão fazer uso apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.

Parágrafo Terceiro: Se alguma das Partes for obrigada a apresentar informações de natureza confidencial em decorrência das hipóteses previstas no parágrafo anterior, deverá, dentro de 24 horas, notificar a outra Parte sobre tal solicitação, a qual analisará a razoabilidade da exigência e, às suas expensas, estará facultada a defender-se contra a divulgação de qualquer das informações confidenciais.

Parágrafo Quarto: A violação da obrigação de sigilo prevista no caput sujeitará a Parte infratora a indenizar a Parte inocente por todas as perdas e danos por ela sofridos em razão de tal violação.

- 25.2. O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra, no contexto deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA - DOS AVISOS

- 26.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato 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



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

Se para a Empreendedora Locadora:

DIRETOR PRESIDENTE

Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242

Pinheiros, São Paulo/SP

CEP 05422-001

Se para a Locatária:

DIRETOR JURÍDICO

Rua Dr. Renato Paes de Barros, n.º 1.017, 4º andar (parte), conjuntos 41 e 42,

Itaim Bibi, São Paulo/SP

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito por uma das Partes à outra, dentro do território brasileiro. As Partes estabelecem que as correspondências dirigidas às Partes não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SETIMA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

- 27.1. A Locatária arcará: (i) com as despesas relativas ao registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis; e, (ii) com as despesas relativas a quaisquer outros registros e/ou arquivamentos por exigência dos poderes públicos, caso esses registros e/ou arquivamentos sejam relacionados com as atividades da Locatária, devendo a Empreendedora Locadora envidar seus melhores esforços no sentido de ajudar a Locatária, caso a mesma necessite de documentos solicitados pelo Cartório.
- 27.2. O presente Contrato substitui todos os acordos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.
- 27.3. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela



Handwritten signature and initials.

referida parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.

- 27.4. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, e será cumprido pelos signatários, produzindo efeitos em relação a eles e respectivos sucessores e cessionários autorizados, a qualquer título.
- 27.5. Na hipótese de qualquer das cláusulas deste Contrato vir a ser declarada nula, em face de decisão judicial transitada em julgado, por qualquer motivo, elas não afetarão os demais termos e condições deste Contrato, os quais continuarão vigorando entre as Partes, produzindo seus efeitos, inclusive em relação a terceiros.
- 27.6. O presente Contrato reflete o inteiro teor da negociação havida entre as Partes sendo vedada a sua interpretação de sorte a constituir uma sociedade, "Joint Venture" ou qualquer outro tipo de associação, formal ou informal, entre as Partes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DA ARBITRAGEM

- 28.1. Observada a Cláusula Vigésima Sétima acima, todas as questões relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Contrato serão submetidas à arbitragem, de acordo com as regras de arbitragem para decisão definitiva Câmara de Comércio Brasil-Canadá - Centro de Arbitragem e Mediação ("Câmara"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

Parágrafo Primeiro: A sentença arbitral a ser prolatada pelo Tribunal Arbitral poderá ser levada a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

Parágrafo Segundo: Caso as regras procedimentais da Câmara sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, tais regras serão suplementadas pelas disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996.



[Handwritten signatures and initials]

Parágrafo Terceiro: Se qualquer uma das Partes se recusar a firmar o termo arbitral, poderá a Parte interessada requerer ao órgão competente do Poder Judiciário a citação da outra parte para comparecer em juízo a fim de lavrar tal compromisso, designando o juiz audiência especial para esse fim. Poderá, ainda, ser dado prosseguimento ao procedimento arbitral, mesmo com a recusa da assinatura do termo arbitral, caso assim disponha as normas do regulamento da Câmara.

Parágrafo Terceiro: Caso o valor total da demanda não exceda R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a arbitragem será conduzida por um único árbitro nomeado de comum acordo pelas Partes no prazo de 7 (sete) dias da notificação da Câmara. Caso as Partes não nomeiem o árbitro dentro do prazo acima estabelecido, a nomeação caberá ao Presidente da Câmara.

Parágrafo Quarto: Caso o valor total da demanda exceda R\$ 100.000,00 (cem mil reais), o Tribunal Arbitral será formado por 3 (três) árbitros, sendo um nomeado pela Empreendedora Locadora, o outro pela Locatária e o terceiro pelos dois árbitros indicados pelas Partes.

Parágrafo Quarto: Na hipótese dos árbitros indicados pelas Partes não chegarem a um consenso quanto ao terceiro árbitro no prazo de 10 (dez) dias, contado da data da nomeação do segundo árbitro, o terceiro árbitro será indicado pela Câmara, no prazo máximo de 10 (dez) dias da data em que se verificar o impasse.

Parágrafo Quinto: A arbitragem será realizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. A sentença arbitral será considerada final e definitiva, obrigando as Partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso.

Parágrafo Sexto: A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral.



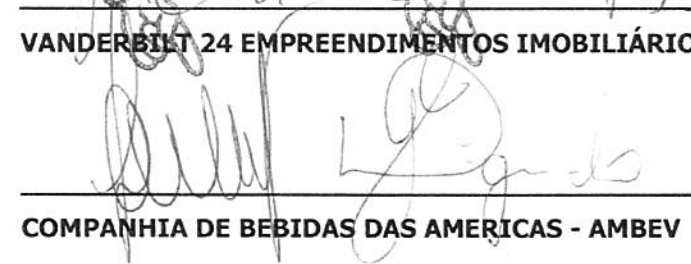
100
REIRA
IZADA
ITAL

28.2. Se forem necessárias medidas coercitivas ou cautelares antes da instauração da arbitragem, poderá a Parte interessada requerer a medida em questão diretamente ao órgão do Poder Judiciário que seria originariamente competente para julgar a causa.

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

São Paulo, 21 de outubro de 2011


VANDERBILT 24 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.


COMPANHIA DE BEBIDAS DAS AMÉRICAS - AMBEV

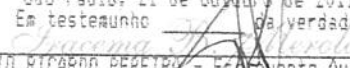
Testemunhas:

1. 

Nome: Felipe Cepeda Arlindo
RG: 35.324.478-8
CPF/MF: 345.091.158-90

2. 

Nome: Luiz Felipe de Castro
RG:
CPF/MF:

OFICIAL DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS
NATURAIS - SUBDISTRITO INDIANÓPOLIS
Reconhecido por semelhança das firmas de DANILLO GARGANO
FIGUEIREDO e RODRIGO OTAVIO CAMPOS TAVARES DE OLIVEIRA,
São Paulo, 21 de outubro de 2011.
Em testemunho da verdade,

SERGIO RICARDO PEREIRA - Escrevente Autorizado
(130/20111021161501) Preço da firma R\$ 5,50 (c/vl.econ.); Total R\$
AV. DOS EUCALÍPTOS, 679 - INDIANÓPOLIS - CEP 04612-051 - CAPITAL - SP



ANEXO 1

MODELO DE ATA DE REUNIÃO DAS ÁREAS TÉCNICAS

BO: 00032245-08



