

CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS

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

1. **VANDERBILT 23 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua dos Pinheiros, n.º 870, cj. 242, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 14.251.450/0001-61, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";
2. **BRF – BRASIL FOODS S.A.**, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Hungria, 1.400, Jardim Europa, CEP 01455-000, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 01838723000127, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente referida 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 edifícios/galpões sob medida para o uso dos futuro locatários;
- (ii) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a atuação no mercado alimentício em geral;
- (iii) a Locatária deseja expandir suas atividades, sem investir na aquisição de terreno, edificações e benfeitorias, tendo-se decidido que a Empreendedora Locadora, por ser inerente às suas atividades, poderia, assim, viabilizar o interesse das Partes, mediante a locação, após aquisição por parte da Empreendedora Locadora da propriedade de bem imóvel para instalação e construção de um centro de distribuição (doravante "Centro de Distribuição"), que terá área construída de aproximadamente 28.030,17 m² (vinte e oito mil e trinta metros quadrados e dezessete centímetros quadrados), localizado no Município de Salvador/BA;

Text_SP 4204784v1 1909/946



- (iv) a fim de atender à demanda da Locatária referida no considerando anterior, a Empreendedora Locadora identificou um imóvel localizado na Rodovia BR 324, Km 14, (acesso pela Rua Bico Doce, s/n), Bairro Palestina, Município de Salvador, Estado da Bahia, objeto da matrícula n.º 15.040, do 2º Cartório de Registro de Imóveis e Comarca do Salvador/BA, doravante denominado apenas "Imóvel";
- (v) que no Imóvel será construído o Centro de Distribuição inteiramente adaptado à exata necessidade de ocupação da Locatária;
- (vi) a Locatária visitou o Imóvel e assim declara ser conhecedora de sua localização, medidas, confrontações e elementos topográficos, manifestando a Locatária, ainda, que o Imóvel é, nesses particulares, perfeitamente adequado ao atendimento de suas necessidades, quais sejam a instalação e operação do Centro de Distribuição;
- (vii) viabilizada a aquisição do Imóvel, o que dependerá de ajustes comerciais com seus atuais proprietários, a Empreendedora Locadora adquirirá dos respectivos proprietários 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 a proprietária do Imóvel (doravante "Compromisso de Venda e Compra");
- (viii) a efetiva aquisição do Imóvel deverá ser precedida da realização de auditoria legal e técnica ambiental do Imóvel, de responsabilidade exclusiva da Empreendedora Locadora, com resultados satisfatórios e, eventualmente, de procedimentos de regularização ambiental e fundiária do Imóvel, de maneira tal que, dentre outras finalidades este seja objeto de matrícula autônoma junto ao 2º Cartório de Registro de Imóveis do Salvador, sendo certo que a superação de referidos eventos será estabelecida no Compromisso de Venda e Compra como condição à aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora;
- (ix) o preço estimado para aquisição global do Imóvel é de R\$ 10.992.800,00 (dez milhões, novecentos e noventa e dois mil e oitocentos reais), doravante "Valor de Aquisição do Imóvel";
- (x) a Empreendedora Locadora diligenciará junto à Prefeitura Municipal de Salvador 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 Centro de Distribuição sob medida, atendendo a necessidades específicas da Locatária, de acordo com os projetos de obras a seguir referidos;

- (xi) 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;
- (xii) caso por algum motivo a aquisição do Imóvel torne-se inviável, as Partes concordam que a Empreendedora Locadora envidará esforços para identificar outra área que, por sua localização e características, atenda ao interesse da Locatária, no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da assinatura do presente instrumento. Após a identificação e localização dessa outra área, a Locatária terá um prazo de 30 (trinta) dias para anuir ou discordar com a sua aquisição por parte da Empreendedora Locadora;
- (xiii) a Empreendedora Locadora concordou em: (a) adquirir o Imóvel e de acordo com a solicitação da Locatária, observadas as disposições dos considerandos "viii" a "x" acima, implementar obras no Imóvel para adequá-lo às necessidades da Locatária ("Obra") (o Imóvel e a Obra, doravante designados, em conjunto, "Empreendimento"), em conformidade com os projetos que integram o **Anexo 1** deste instrumento, compostos de projeto básico de implementação, memorial descritivo e cronograma ("Projetos"), e (b) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados;
- (xiv) o conteúdo dos Projetos servirá de base, ainda, para determinar: (a) o valor necessário à realização da Obra do Empreendimento, definido de acordo com o quanto previsto no considerando "xvi" infra; e, (b) o prazo de construção da Obra, sendo certo que, para a construção do Centro de Distribuição com 28.030,17 m² (vinte e oito mil e trinta metros quadrados e dezessete centímetros quadrados) de área construída, a data de referência para conclusão das obras será 15 de junho de 2012, de acordo com o cronograma que integra o Anexo 1;
- (xv) a Empreendedora Locadora contratará, com a devida anuência da Locatária, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, determinada construtora ("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; (b) indicar construtora de sua confiança para participar do processo de concorrência a ser realizado pela Empreendedora Locadora para definição da Construtora; e (c) aprovar tecnicamente a construtora vencedora do processo de concorrência, sendo esta última condição essencial para o início das Obras a serem realizadas;
- (xvi) os investimentos que a Empreendedora Locadora deverá efetuar para fins de realização da Obra, de única responsabilidade da Empreendedora Locadora, nos exatos termos previstos nos Projetos, compreendendo, mas não se limitando, os custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração e contingências, estimado pelas Partes como teto máximo para cálculo do aluguel, para fins de referência, em R\$ 73.800.400,00 (setenta e três milhões, oitocentos mil e quatrocentos reais), incluídos os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto apenas os eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo, (doravante, em conjunto, "Custo da Obra"), serão objeto de planilha elaborada com auxílio da Construtora e aprovada previamente pela Locatária (ou por quem ela indicar), planilha essa que, após validação das Partes, passará a ser parte integrante dos Projetos e do **Anexo 1** deste instrumento (o Custo da Obra, em conjunto com o Valor de Aquisição do Imóvel, doravante designados, em conjunto, "Investimento para Realização do Empreendimento");
- (xvii) 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;
- (xviii) a Empreendedora Locadora tem interesse (a) na implementação do Empreendimento, consubstanciado na realização da Obra, de acordo com os Projetos e, (b) a sua consequente locação à Locatária, nos termos e nas condições aqui ajustadas, desde que respeitados os prazos e demais condições previstos neste instrumento;
- (xix) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá, sob sua exclusiva responsabilidade, obter recursos por meio de operações financeiras ou de mercado de capitais de captação de recursos ("Captação de Recursos");
- (xx) 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 (“Financiador”), sendo vedado à Empreendedora Locadora a cessão dos créditos para empresas concorrentes e de mesma atividade econômica que a Locatária;

- (xxi) 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 pela Empreendedora Locadora 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;
- (xxii) 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 (*Built to Suit*), escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse de investir na aquisição do Imóvel e na execução da Obra;
- (xxiii) 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, 19º e 51º de citado diploma legal;
- (xxiv) 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;
- (xxv) 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;
- (xxvi) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exeqüível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;
- (xxvii) cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (xxviii) nenhuma Parte depende economicamente da outra;
- (xxix) nenhuma das Partes encontra-se 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;
- (xxx) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes;
- (xxxi) cada Parte é empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados; e
- (xxxii) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação;

RESOLVEM as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, celebrar o presente "*Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças*" (doravante simplesmente "Contrato"), o qual 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 adquirir a propriedade plena do Imóvel, ou de outro que venha a atender aos interesses da



Locatária, mediante registro na respectiva matrícula da escritura pública de venda e compra do Imóvel, lavrada perante Cartório de Notas, desde que o Imóvel esteja livre e desembaraçado de quaisquer dúvidas, dívidas, tributos, 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 10 (dez) anos contados da Data de Início do Prazo Locatício (conforme definido no item 5.8, abaixo), prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Terceira deste Contrato, (doravante "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 do Imóvel ou de outro que atenda às especificações da Locatária, pela Empreendedora Locadora, observados os procedimentos estabelecidos no item 1.3. abaixo;
- (ii) definição 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 úteis 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 subsequente 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 técnica ambiental do Imóvel, bem como pela regularização fundiária e ambiental do Imóvel, de maneira tal que, dentre outras finalidades, 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 da propriedade do Imóvel à Empreendedora Locadora. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como à regularização fundiária e ambiental mencionados neste parágrafo correrão por conta da Empreendedora Locadora, podendo a Locatária ter acesso e analisar todas as informações e documentos originados em tais auditorias.

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

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento de quaisquer despesas inerentes à aquisição do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, a impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem autuadas depois da Data de Início da Locação.

Parágrafo Quarto: Caso a aquisição do Imóvel não se concretize em razão de desajustes comerciais com seus atuais proprietários, ou em função de pendências jurídicas e/ou ambientais que inviabilizem o negócio, as Partes concordam que a Empreendedora Locadora envidará esforços na localização de outro imóvel que atenda aos interesses e à demandas da Locatária, dentro de um período de 90 (noventa) dias a contar da celebração do presente instrumento. Após a identificação e localização desse outro imóvel, a Locatária terá um prazo de 30 (trinta) dias corridos para anuir ou discordar com a sua aquisição por parte da Empreendedora Locadora.

Parágrafo Quinto: Findo o prazo acima estabelecido, sem que nenhum outro imóvel seja identificado, o presente instrumento será igualmente rescindido, nos termos do item 1.2. acima.

- 1.4. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes adotarão as providências necessárias para o aprimoramento 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

Text_SP 4204784v1 1909/946



contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas. Todos os Projetos e as planilhas de custos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito, o que deverá ocorrer dentro do prazo previsto no item 1.5. a seguir.

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 Centro de Distribuição com área construída em torno de 28.030,17 m² (vinte e oito mil e trinta metros quadrados e dezessete centímetros quadrados), a data para conclusão das obras será 15 de junho de 2012, de acordo com o cronograma que integra o Anexo 1, e o Custo da Obra será de aproximadamente R\$ 62.807.600,00 (sessenta e dois milhões, oitocentos e sete mil e seiscentos reais).

Parágrafo Segundo: Durante a definição final 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, desde que previamente aprovada pela Locatária, observadas as disposições do considerando "xv" 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 "xvi" deste Contrato, será definido numa planilha a ser devidamente rubricada pelas Partes 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, conforme definida abaixo.

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 ao resultado da multiplicação de 0,89% (oito décimos e nove centésimos por cento) pelo Investimento para Realização do Empreendimento, sendo que, para fins de referência, deverá corresponder à importância máxima mensal de R\$ 656.823,56 (seiscentos e cinquenta e seis, oitocentos e vinte e três e cinquenta e seis centavos).

Text_SP 4204784v1 1909/946



9

Parágrafo Quarto: Tanto o Custo da Obra quanto o prazo para construção da Obra, definidos de acordo com os Projetos finais validados, deverão contar com a aprovação escrita ou eletrônica dos representantes da Locatária.

- 1.5. As condições suspensivas referidas no item 1.2 acima e melhor caracterizadas nas cláusulas 1.3. e 1.4 deverão ser cumulativamente superadas dentro do prazo de 60 (sessenta) dias úteis contados da celebração deste Contrato, prazo esse prorrogável por iguais e sucessivos períodos, mediante acordo escrito e assinado entre as Partes, exceto no caso de não concretização da aquisição do Imóvel, o que autorizarão as Partes identificar um outro imóvel que atenda às necessidades da Locatária, dentro de um prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da presente data.

Parágrafo Primeiro: As Partes deverão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados da data da contratação da Construtora, celebrar um aditamento, cuja minuta integra o Anexo 3, deste Contrato, e que será parte integrante do presente Instrumento, escrito a este Contrato (doravante "Aditamento"), do qual deverão constar: (i) o valor do aluguel mensal, calculado de acordo com as disposições do item 1.4, parágrafo terceiro acima; (ii) o prazo para construção da Obra, sendo certo que no Aditamento será definida a data de início de obras ("Data de Início das Obras"), para os fins do item 3.4 abaixo; e, (iii) 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.

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 da 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 cessionária 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 do item 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 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.

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 responsabilidade.

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

Parágrafo segundo: A contratação da Construtora deverá ocorrer dentro dos 20 (vinte) dias que se seguirem à superação das condições suspensivas disciplinadas no item 1.2 acima, sendo certo que se até tal data a Locatária não conceder a anuência em relação à aptidão da Construtora selecionada pela Empreendedora Locadora, no termos do considerando "xv" acima (e no prazo de 10 – dez – dias contados da notificação da Locadora quanto a indicação da Construtora), esta ficará liberada para contratar a Construtora e prosseguir com suas obrigações.

- 3.2. A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos, e poderá ser acompanhada pela Locatária, sem que tal acompanhamento prejudique os andamentos dos trabalhos, sob pena dos



prazos definidos neste instrumento serem estendidos na mesma quantidade de dias que durarem as intervenções da Locatária.

- 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 integralmente suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.

Parágrafo Único: 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.

- 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 e a data de 15 de junho 2012, conforme considerando "xiv" e o cronograma que integra o Anexo 1.

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.

- 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 a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente concorrido para a ocorrência de referidas excludentes, mediante ação ou omissão culposas.



Parágrafo Primeiro: Na hipótese de caso fortuito ou força maior, serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão da Obra, por período idêntico ao de duração do evento de força maior ou caso fortuito e o prazo necessário ao restabelecimento das condições da obra ao estágio em que se encontravam anteriormente à ocorrência de tal evento, 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, não obstante o quanto previsto na legislação, 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 comprovadamente 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, como chuvas intensas, assim definidas aquelas cujo índice pluviométrico alcance 8mm (oito milímetros); ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;
- (vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (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, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;
- (x) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica, desde que tal atraso não tenha sido dado causa pela Empreendedora Locadora;
- (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 entrega da Obra por período superior a 12 (doze) meses da data originalmente prevista para entrega da Obra, este Contrato poderá ser rescindido pela Locatária mediante o encaminhamento de simples notificação escrita, sem qualquer ônus para as partes, respeitado o quanto previsto neste instrumento. As Partes envidarão esforços para que os prejuízos em decorrência de caso fortuito ou força maior sejam minimizados.

Parágrafo Quarto: Todas as hipóteses de atraso decorrentes de caso fortuito ou força maior, são consideradas, para os fins deste Contrato, hipóteses de atraso justificado até o limite do efetivo período de duração do atraso. Em qualquer desses eventos de atraso, e, no menor prazo possível, sob pena de configurar infração de natureza grave, a Empreendedora Locadora preparará plano de emergência ("Plano de Emergência"), que contemplará, se necessário, escala de trabalho aos domingos e feriados com a finalidade de recuperar o tempo de paralisação, plano esse que será objeto de acordo entre as Partes.

Parágrafo Quinto: Se o Plano de Emergência para recuperar atrasos definidos na cláusula acima implicar aumento de custo da Obra para a Empreendedora Locadora, o valor que exceder o teto de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) será reembolsado pela Locatária, condicionado à aprovação pela Locatária dos gastos, cujos valores não poderão exceder os



parâmetros usualmente praticados no mercado para o tipo de despesa de que se trata.

- 3.6. As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, não tenha Habite-se e AVCB, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir do 5º (quinto) dia útil de atraso, uma multa diária correspondente a 1/30 (um trinta avos) do valor do aluguel mensal previsto na Cláusula Nona deste Contrato ("Multa por Atraso na Entrega da Obra").

Parágrafo Primeiro: A cada 15 (quinze) dias corridos de atraso na Conclusão da Obra, nos termos do item 5.4. abaixo, será acrescida à Multa por Atraso na Entrega da Obra o montante equivalente à metade do aluguel mensal definido neste Contrato ("Penalidade Adicional por Atraso").

Parágrafo Segundo: A Multa por Atraso na Entrega da Obra e sua respectiva Penalidade Adicional por Atraso, não serão aplicadas 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, ocasião em que as Partes agirão conforme previsto no item 3.5. parágrafos quarto e quinto, acima.

Parágrafo Terceiro: A Multa por Atraso na Entrega da Obra e a Penalidade Adicional por Atraso, nos termos previstos acima, serão proporcionalmente reduzidas no caso de Ocupação Parcial, conforme prevista no item 3.8 abaixo, de acordo com a parte do Empreendimento a ser ocupada pela Locatária e compensará a Locatária por todos os prejuízos que esta sofrer em razão do atraso da Obra.

- 3.7. A Empreendedora Locadora será responsável por custear a execução das Obras mesmo além do valor estipulado do Investimento para a Realização do Empreendimento, embora, para fins de definição do valor do aluguel mensal, deverá ser observado o teto máximo para o Investimento para a Realização do Empreendimento, nos termos da Cláusula Nona.
- 3.8. As Partes convencionam que, a fim de atender eventuais conveniências da Locatária, a Empreendedora Locadora viabilizará a ocupação parcial do



Imóvel pela Locatária, por sua conta e risco, mesmo que antes da Data de Conclusão da Obra ("Ocupação Parcial"), 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. A Empreendedora Locadora, a partir de 1º de fevereiro de 2012, permitirá o ingresso da Locatária na Obra para colocação e instalação de máquinas e equipamentos vinculados às atividades da Locatária, devendo esta cuidar para que tais atividades pré-operacionais não interfiram no andamento da Obra, ficando certo que este período não será considerado como Ocupação Parcial e deverá ser contemplado no cronograma do Empreendimento.

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 ocupada 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 e o prazo de conclusão da Obra, 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, com exceção quaisquer problemas estruturais e/ou eventuais vícios ocultos identificados após o Termo de Entrega e Aceitação Parcial; (ii) as Pendências Permitidas, conforme a seguir definidas, serão concluídas pela Empreendedora Locadora no prazo previsto no item 5.5 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.

Parágrafo Quinto: A Empreendedora poderá exigir da Locatária aluguel proporcional ao percentual do Empreendimento efetivamente ocupado, durante a Ocupação Parcial do Imóvel a Locatária puder desenvolver suas atividades, hipótese em que tal período preliminar à entrega e conclusão do Empreendimento não será subtraído do prazo de locação estipulado pelas Partes neste instrumento.

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, o adiamento 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 nem mesmo, conseqüentemente, à aplicação da Multa por Atraso na Entrega da Obra, desde que a solicitação da Locatária represente uma inovação não prevista nos Projetos. 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.

Text_SP 4204784v1 1909/946



17



Parágrafo Quarto: Na hipótese de o referido adiamento 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 impliquem 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 2**, 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, independentemente da celebração pelas Partes de instrumento particular de aditamento ao presente Contrato.

- 4.2. É vedado à Empreendedora Locadora, a seu critério e sem o prévio e expresso consentimento por escrito da Locatária, alterar os Projetos, exceto no que se às modificações impostas pelas autoridades competentes, acerca do que a Locatária será devidamente informada. Eventual modificação será efetuada mediante uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento assinada pelo representante da Locatária: Leonardo Campo Dall Orto, Diretor de Suprimentos da Locatária.
- 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, 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.
- 4.6. A expansão de que trata esta cláusula dependerá da prévia aprovação da Empreendedora Locadora, que não poderá, injustificadamente, recusar tal alteração, sendo certo que, em sendo aceita, por mútuo e comum acordo, o valor do aluguel relativo à Área da Expansão será calculado com base no parágrafo terceiro do item 1.4.

Parágrafo Único: São justos motivos para a recusa para a execução do Espaço de Expansão, dentre outras, a critério da Empreendedora Locadora, a limitação física do imóvel, a ausência de condições econômicas favoráveis para o investimento, a existência de travas contidas na operação de Captação de Recursos, impossibilidade de aprovação de projetos, cujas justificativas deverão ser apresentadas e declaradas.

- 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 imobiliária que possibilite a segregação das garantias e preserve o crédito do Financiador.
- 4.8. Poderá a Locatária solicitar que a Empreendedora Locadora adquira e instale no Empreendimento os equipamentos necessários para que a Locatária possa nele desenvolver suas atividades (“Investimentos em Equipamentos”).

Parágrafo Primeiro: Tais equipamentos deverão ser obrigatoriamente aqueles do tipo cuja instalação mais os acessórios do edifício



do que a máquinas de produção, de modo que poderão ser considerados como típicas acessões ao Empreendimento, sendo a ele incorporados definitivamente.

Parágrafo Segundo: Esta solicitação deverá ser submetida à Empreendedora Locadora por escrito, com pelo menos 90 (noventa) dias de antecedência da Data de Conclusão da Obra, prevista em 15/06/2012, cabendo à Empreendedora Locadora decidir se realizará tais investimentos, comunicando a Locatária por escrito, em até 10 (dez) dias do recebimento da notificação descrita neste parágrafo.

Parágrafo Terceiro: Concordam as Partes que, na hipótese da Empreendedora Locadora decidir realizar tais investimentos, o cronograma da Obra e as demais datas definidas neste Contrato e nos demais aditamentos serão alteradas de acordo com a disponibilidade dos fornecedores do maquinário e com o grau de comprometimento no ritmo da Obra que as instalações dos equipamentos impactar.

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

- 5.1. A Obra será vistoriada 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 e a Empreendedora Locadora reunir-se-ão para verificar o andamento da Obra desde seu início até a entrega do Termo de Entrega e Aceitação do Empreendimento, em frequência a ser oportunamente definida pelas Partes, 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, o custo para reparação das mesmas e o prazo necessário para tanto, 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, ressalvando-se eventuais Falhas, inclusive aquelas ocultas que venham a surgir posteriormente, conforme item 6.1 abaixo.

Parágrafo Único: A última vistoria preliminar ("Última Vistoria Preliminar"), a ser realizada no Empreendimento, deverá ocorrer em até 60 (sessenta) dias antes da Data de Conclusão da Obra, e contemplar todas e quaisquer pendências que possam objetivamente interferir ou comprometer a consecução das atividades operacionais a serem desempenhadas pela Locatária no Empreendimento, doravante definidas como "Falhas Não Permitidas".

- 5.4. A data da apresentação, pela Empreendedora Locadora à Locatária, dos documentos que comprovem a obtenção do Habite-se e do AVCB do Empreendimento será, para todos os fins de direito, a Data de Conclusão da Obra, de modo que todas as pendências verificadas na vistoria, a ser realizada em conjunto pelas Partes em até 5 (cinco) dias a contar da expedição de tais documentos, deverão ser tratadas como "Pendências Permitidas" e listadas no documento denominado de "Laudo de Inspeção Definitivo".
- 5.5. A Empreendedora Locadora terá um prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a elaboração do Laudo de Inspeção Definitivo para finalizar todas as Pendências Permitidas e caso não o faça, estará sujeita a multa de R\$ 1.000,00 (um mil reais) por dia de atraso, e a Locatária poderá, ainda, a seu exclusivo critério, realizar todas as obras necessárias para finalização das referidas pendências e solicitar reembolso da Empreendedora Locadora dos valores despendidos.

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora deverá realizar o pagamento do reembolso das despesas acima descritas mediante depósito bancário na conta indicada pela Locatária, no prazo de 10 (dez) dias contados da notificação da Locatária neste sentido, e caso a Empreendedora Locadora não efetue o reembolso, tal valor será considerado líquido e certo e poderá ser cobrado em ação judicial competente.



Parágrafo Segundo: A Empreendedora Locadora permanecerá obrigada pela garantia da Obra, conforme legislação vigente.

Parágrafo Terceiro: Findos os reparos e concluídas as Pendências Permitidas, a Locatária compromete-se a firmar o competente "Termo de Entrega e Aceitação do Empreendimento", ainda que tais Pendências Permitidas tenham sido por ela executadas na forma do parágrafo primeiro do item 5.5. acima, e desde que tenha ocorrido o reembolso mencionado no caput deste item.

- 5.6. A partir da data em que a Locatária ocupar o Imóvel, no caso de Ocupação Parcial, conforme previsto no item 3.8 acima, todas as pendências existentes serão consideradas Pendências Permitidas.
- 5.7. A existência de Pendências Permitidas quando da entrega das Obras, por ocasião da emissão do Habite-se e do AVCB, não poderá ser oposta à Empreendedora Locadora como forma da Locatária postergar a Data de Início do Prazo Locatício, conforme definido no item 5.8 a seguir.
- 5.8. A data da apresentação, pela Empreendedora Locadora à Locatária, dos documentos que comprovem a expedição do Habite-se e do AVCB, será também considerado como "Data de Início do Prazo Locatício", a partir de quando a locação passará a produzir seus respectivos efeitos.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do caput deste item, 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 do INSS ("CND") emitida pela autoridade competente para fins de averbação da Obra perante o Cartório de Registro de Imóveis competente.

Parágrafo Segundo: A averbação da Obra deverá ser providenciada, sob exclusiva responsabilidade da Empreendedora Locadora, 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, sob pena de descumprimento contratual, na hipótese de a falta de averbação da Obra inviabilizar o registro deste Contrato na respectiva matrícula.



- 5.9. 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) de Salvador/BA, as licenças e autorizações ambientais relativas à Obra, certificado de garantia de materiais aplicados na Obra, bem como o documento denominado Análise de Orientação Prévia, ou outro equivalente expedida pela Prefeitura Municipal competente.
- 5.10. O descumprimento das obrigações estabelecidas nos parágrafos primeiro e segundo do item 5.7 e no item 5.8 acima, ensejará a aplicação da Multa por Atraso da Entrega da Obra, ressaltadas as hipóteses de caso fortuito e força maior, conforme definidas no item 3.5. parágrafo segundo.

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 nos Projetos, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais e vícios ocultos decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos na legislação civil em vigor, obrigando a Construtora a comprometer-se a esta garantia.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 7.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para suas atividades a serem desenvolvidas no Centro de Distribuição, 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 Salvador/BA e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais, as quais deverão ser analisadas pela Empreendedora Locadora quando da Aquisição do Imóvel, sob sua responsabilidade

Parágrafo Primeiro: Caberá a Locatária obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás e demais autorizações necessários ao regular exercício das atividades que realizará no Empreendimento, eximindo a Empreendedora Locadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, salvo se verificada a hipótese prevista em 14.5 infra.



Parágrafo Segundo: No caso de sublocação do Empreendimento por parte da Locatária, conforme previsto no item 23.4 deste instrumento, a destinação prevista neste item 7.1 poderá ser alterada conforme o ramo de atividade da Sublocatária, mediante prévia anuência da Empreendedora Locadora e desde que o novo uso não prejudique a estrutura do Empreendimento.

7.2. Ressalvadas as responsabilidades assumidas pela Empreendedora Locadora, em especial no disposto nos Considerandos "viii" e "x", nos itens 3.3 e 7.1, e na Cláusula Décima Oitava, relacionadas com as questões de validação das características imobiliárias e construtivas do Empreendimento, 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,
- (iv) 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 10 (dez) 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 por ocasião da denominada 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 refere 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 10 (dez) anos, a Locatária pagará à Empreendedora Locadora, mensal e postecipadamente, o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com a seguinte fórmula: resultado da multiplicação de 0,89 % (oito décimos e nove centésimos por cento) pelo Investimento para Realização do Empreendimento, corrigido monetariamente nos termos previstos no parágrafo segundo a seguir, deste item.

Parágrafo Primeiro: Caso a Locatária se recuse a celebrar o Aditamento no prazo estabelecido no item 1.5., parágrafo primeiro, acima, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, mediante o envio de notificação, devendo a Locatária reembolsar a Empreendedora Locadora, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento de aludida notificação, do Valor de Aquisição do Imóvel, e das demais 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, laudêmos, 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 Segundo: Caso a Empreendedora Locadora se recuse a celebrar o Aditamento no prazo estabelecido no item 1.5., parágrafo primeiro, acima, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, mediante o envio de notificação, devendo a Empreendedora Locadora pagar à Locatária, a título de multa, o valor equivalente a 10% (dez por cento) sobre o Investimento para Realização do Empreendimento, definido no considerando "xvi", no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento de aludida notificação.

Parágrafo Terceiro: O valor do primeiro aluguel será fixado na data base de assinatura do Aditamento ("Data Base") e deverá ser corrigido monetariamente de acordo com a menor variação percentual acumulada, entre a do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE") e a do Índice Nacional



do Custo da Construção, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (INCC/FGV), *pro rata temporis*, desde 1 de janeiro de 2012 até o índice divulgado no mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício.

Parágrafo Quarto: Concordam as Partes em estipular um teto máximo para o Investimento para Realização do Empreendimento, que não poderá ultrapassar, para fins de determinação aluguel, o valor de 73.800.400,00 (setenta e três milhões, oitocentos mil e quatrocentos reais).

Parágrafo Quinto: O teto acima estipulado não contempla o eventual Investimentos em Equipamentos que a Empreendedora Locadora poderá realizar a pedido da Locatária.

Parágrafo Sexto: Os Investimentos em Equipamentos serão remunerados através de aplicação de um percentual, a ser oportunamente definido pelas Partes, sobre o montante gasto sob esta rubrica, e se incorporará ao valor do aluguel mensal.

- 9.2. O aluguel será pago, por meio de boleto bancário, nas datas e prazos que vierem a constar de instrumento anexo ao Aditamento, que, para os fins deste Contrato, corresponderá ao **Anexo 3**, ("Datas de Pagamento"). Os pagamentos eventualmente poderão ser 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 1% (um por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 3% (três por cento) no caso de atraso igual ou superior a 5 (cinco) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária sobre o valor total do pagamento em atraso.

Parágrafo Primeiro: A Locatária não incorrerá na multa prevista neste item 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 depósitos em conformidade com as orientações para pagamento que lhe tenham sido fornecidas pela Empreendedora Locadora ou por seu cessionário.



Parágrafo Segundo: O eventual recebimento da locação aqui estabelecida em atraso, isto é, recebido após a Data de Pagamento, não constituirá 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 30 (trinta) dias, com tolerância de adicionais 5 (cinco) dias, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, ou reintegração de posse, 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 e de execução da garantia abaixo especificada.

CLÁUSULA DÉCIMA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

- 10.1. Sem prejuízo do disposto no parágrafo terceiro 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 pelo IGPM/FGV ou, na impossibilidade de utilização deste, por outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Nesse último 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 10 (dez) dias de antecedência do respectivo vencimento, para meros fins de validação dos cálculos.
- 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 positiva dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto 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 à atipicidade do presente Contrato, visto que os aluguéis: (i) representam remuneração da Empreendedora Locadora pela aquisição do Imóvel e realização da Obra, nos moldes determinados pela Locatária; (ii) representam remuneração pela locação pelo período de 10 (dez) anos, (iii) servirão de lastro para a Captação de Recursos, não há que se falar em valor de mercado para fins de ação revisional de aluguel. Diante disso, tanto a Empreendedora Locadora como a Locatária renunciam, de comum acordo, aos seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei nº 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA NÃO COMPENSAÇÃO

12.1. Nos termos do artigo 380 do Código Civil Brasileiro, na hipótese de Captação de Recursos, será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha deter em face da Empreendedora Locadora, 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 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 contado do recebimento de aludida notificação, sob pena de multa por atraso de 1% (um por cento) no caso de atraso até 5 (cinco) dias corridos e 3% (três por cento) no caso de atraso igual ou superior a 5 (cinco) dias corridos, acrescendo-se os juros e correção monetária, como base no índice contratual, sobre o valor total do pagamento em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

Text_SP 4204784v1 1909/946



28



- 13.1. A Locatária, desde que esteja adimplente com as obrigações por ela assumidas neste Contrato, terá o direito de preferência após o prazo de vigência deste contrato, para celebração de Contrato Típico de Locação Não Residencial, que será regido pela Lei 8.245/91.
- 13.2. Na hipótese de acordo entre as Partes para celebração de Contrato Típico de Locação Não Residencial, os termos e condições deste, especialmente no que diz respeito aos valores de aluguéis, terão como base o valor de mercado conforme determinado no Item 13.3 abaixo.
- 13.3. A nova locação deverá ser efetivada pelas Partes observando o disposto abaixo:

(a) A comunicação informando o interesse pela renovação deverá acontecer com 90 (noventa) dias de antecedência do término da vigência do presente Instrumento, e deverá sucessivamente ser acompanhada de laudo avaliação elaborado por empresa independente, experiente e idônea, prestadora de serviços de reconhecida especialização no mercado de imóveis industriais e/ou centros de distribuição ("Laudo Proposição"), que será escolhida entre as seguintes: "CB Richard Ellis"; "Colliers"; "Jones Lang Lasalle"; "Cushman & Wakefield" e "Binswanger", laudo esse que deverá ser fundado nos preços e condições praticados naquela ocasião em imóveis semelhantes em características e qualidade, localizados preferencialmente na região onde se localiza o Imóvel objeto da presente locação, levando-se em consideração o mesmo padrão de acabamento e especificações semelhantes ao Empreendimento, fazendo menção, inclusive, aos imóveis, seus locadores e locatários, considerados para elaboração do laudo. O laudo deverá ainda considerar imóveis vagos em oferta para a locação, preferencialmente na região onde se localiza o Empreendimento objeto da presente locação.

(b) Caso a Empreendedora Locadora não concorde com o Laudo Proposição, deverá providenciar um laudo de avaliação nos mesmos moldes e condições acima previstos ("Laudo de Confrontação") e encaminhá-lo dentro dos 30 (trinta) dias seguintes ao recebimento do Laudo Proposição.

(c) Na hipótese dos valores constantes dos Laudos Proposição e Confrontação sejam divergentes em percentual de até 5% (cinco por cento), as Partes aceitarão a média aritmética dos laudos, assinando o Contrato Típico de Locação Não Residencial com antecedência de 30 (trinta) do término da vigência do presente Instrumento, devendo o início do novo



contrato vigorar no primeiro dia subsequente ao término da vigência deste instrumento.

(d) Havendo divergência superior a 5% (cinco por cento), as Partes ainda assim poderão buscar um acordo e, se descartada essa possibilidade, no prazo de 5 (cinco) dias do recebimento do Laudo Confrontação, as Partes contatarão as avaliadoras que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação para que elas indiquem em 2 (dois) dias úteis uma entre as empresas não escolhidas pelas Partes para elaboração dos Laudos Proposição e Confrontação para atuar como árbitro ("Árbitro"). Caso a Locatária ou a Empreendedora Locadora não comuniquem os avaliadores que prepararam os Laudos Proposição e Confrontação que eles deverão indicar em conjunto o Árbitro, poderá a Empreendedora Locadora ou a Locatária fazê-lo individualmente. Uma vez comunicado às Partes o nome do Árbitro, a Empreendedora Locadora e a Locatária deverão em conjunto contratá-lo. Caso a Locatária não contrate, juntamente com a Empreendedora Locadora, o Árbitro, a Empreendedora Locadora fica autorizada a contratar o Árbitro. Caso a Empreendedora Locadora não contrate, juntamente com a Locatária, o Árbitro, a Locatária fica autorizada a contratar o Árbitro.

(e) A empresa "Árbitro" deverá apresentar às Partes, no prazo de 15 (quinze) dias, seu laudo ("Laudo Árbitro"). Na elaboração do Laudo Árbitro, o Árbitro deverá observar os fundamentos constantes da alínea "a", acima.

(f) O valor do novo aluguel deverá ser um valor intermediário, desconsiderando-se os valores mais alto e mais baixo apresentados entre os Laudo Proposição e Confrontação.

(g) O valor intermediário de que trata a alínea "f" será aceito obrigatoriamente pelas Partes, firmando as mesmas o novo Contrato Típico de Locação Não Residencial, no prazo de 5 (cinco) dias que se seguirem às notificações às Partes feitas pelo Árbitro encaminhando o Laudo Árbitro.

(h) Cada parte arcará individualmente com os honorários decorrentes dos Laudos que requerer e em 50% (cinquenta por cento) com os honorários devidos ao "Árbitro".

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS OBRIGAÇÕES

Text_SP 4204784v1 1909/946



30



- 14.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, compreendendo, mas não se limitando, a aquisição do Imóvel e ao 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, bem como entregar todos os documentos pertinentes à viabilidade ambiental, instalação e ocupação do Empreendimento; (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 benfeitoria estrutural 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 a repor as condições de utilização deste, obrigando-se, para tanto, a realizar a manutenção das instalações e equipamentos, de acordo com as recomendações e manuais dos fabricantes; (vi) reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações, por ela, seus empregados, fornecedores e/ou usuários; (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 ou da Ocupação Parcial, 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, cópias dos respectivos



recibos de pagamento; (x) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela Empreendedora Locadora e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da Locatária; e, (xi) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como as instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros.

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 Em caso de paralisação total das atividades da Locatária no Empreendimento após a Data de Início da Locação, em decorrência de imposições por parte das autoridades competentes, às quais a Empreendedora Locadora tenha comprovadamente dado causa, por ação ou omissão culposas, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias, caso em que será devida multa compensatória de 1/30 (um trinta avos), por dia de paralisação, pela Empreendedora Locadora em favor da Locatária. Adicionalmente, a cada 15 (quinze) dias corridos durante e enquanto perdurar a paralisação total, será devido, também, a título de multa, montante equivalente à metade do aluguel mensal definido neste Contrato. Ultimeiro o prazo aqui mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, o presente Contrato será considerado rescindido, ficando a Locatária dispensada do pagamento da Indenização mencionada na Cláusula Décima Sétima abaixo, devendo a Empreendedora Locadora manter o pagamento da multa diária acima definida, por até 3 (três) meses, ou até que a Locatária encontre um imóvel para prosseguir com suas atividades, se isto ocorrer antes deste prazo.

14.6 Enquanto perdurar a paralisação total, na hipótese do item 14.5, supra, o pagamento do aluguel será suspenso pela Locatária e o período equivalente à paralisação será acrescido ao prazo da locação.

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, elétricas ou hidráulicas, poderá efetuar-las sem qualquer notificação à Empreendedora Locadora, porém, em caso de benfeitorias que alterem a estrutura do Empreendimento, 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 20 (vinte) 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 mantenham o atendimento às legislações vigentes, notadamente às referentes as instalações contra incêndio e elétricas, avaliadas, isoladamente, em R\$ 50.000,00 (cinquenta 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.

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.



- 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 17.1 acima, de forma a permitir que as Partes o vistorem neste sentido ("Vistoria de Devolução").
- 16.3. Durante a Vistoria de Devolução, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento com base no Termo de Entrega e Aceitação, conforme parágrafo terceiro do item 5.5, 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 pelos alugueis 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, no caso de inadimplemento da Locatária dos respectivos reparos.
- 16.6. No caso de interesse das partes em celebrarem um Contrato Típico de Locação Não Residencial, conforme termos da Cláusula Décima Terceira, as disposições acima deverão ser atendidas quando do término da Locação Típica.



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, 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 (“Indenização”).

Parágrafo Primeiro: A Indenização deverá ser paga pela Locatária no prazo de 30 (trinta) dias contado 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 sofridos 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.

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 Empreendedora Locadora assume a obrigação de obter perante os órgãos ambientais competentes, de todas as esferas de governo, assim como manter válidas, todas as licenças e autorizações ambientais necessárias para realização da Obra, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a Locatária por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental por ocasião da construção do Empreendimento, bem como a responder, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela Empreendedora Locadora ou pelos seus prestadores de serviço, indenizando e reparando integralmente suas conseqüências diretas, à Locatária, a terceiros ou ao poder público, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.
- 18.2. A Empreendedora Locadora assume a obrigação de exigir da Construtora, dos fornecedores de materiais e dos demais prestadores de serviços envolvidos na realização da Obra, a obtenção e manutenção da validade das licenças e autorizações ambientais necessárias para realização das atividades para as quais sejam contratados, mantida a responsabilidade da Empreendedora Locadora por infração a disposições da legislação ambiental e pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades realizadas durante a Obra nos termos previstos na cláusula 18.1 acima.
- 18.3. A Empreendedora Locadora assume a obrigação de realizar a Obra em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, exigindo tal postura da Construtora, devendo ainda tomar todas as providências para evitar e impedir que a Locatária seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.
- 18.4. A Empreendedora Locadora obriga-se a preservar áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do eventual Estudo de Impacto Ambiental e respectivo Relatório do Impacto ao Meio Ambiente ("EIA/RIMA") ou de outro estudo de avaliação de impacto ambiental, do Projeto Básico Ambiental ("PBA") e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais competentes no que diz respeito à viabilidade ambiental locacional e à instalação do Empreendimento.



- 18.5. A Empreendedora Locadora obriga-se a exigir que a Construtora armazene, transporte e disponha adequadamente os resíduos da construção civil, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, respondendo pelas eventuais consequências de infrações relacionadas a tais obrigações e isentando de qualquer forma a Locatária de tais responsabilidades.
- 18.6. 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.
- 18.7. A Locatária obriga-se a utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização de suas atividades no Empreendimento, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.
- 18.8. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes das atividades de operação desenvolvidas no Empreendimento, 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 qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.
- 18.9. 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 eventual 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.



18.10. 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 10 (dez) dias.

Parágrafo Primeiro: Sem prejuízo do disposto no *caput*, faculta-se à Empreendedora Locadora realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 10 (dez) 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 18.10., 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 DESAPROPRIAÇÃO

19.1. Durante a Obra, a Empreendedora Locadora, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Empreendimento, 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; e, (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Empreendimento, garantindo as despesas decorrentes de danos materiais e/ou danos corporais causados a terceiros ("Seguro da Construção"), devendo comprovar à Locatária, sempre que solicitada, 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, ou comprovação da inclusão do Empreendimento na apólice de seguros já existente da Locatária, 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 ("Seguro Patrimonial"). Para fins deste item, 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 correspondente ao Custo de Obra anualmente atualizado pelo INCC (FGV), ("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 12 (doze) meses, contados da ocorrência do sinistro, constando a Empreendedora Locatária, ou quem esta indicar (Financiador), 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. A Locatária não poderá se valer da prerrogativa que lhe é conferida neste item 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. Nesses casos, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.
- 19.10. No caso de desapropriação 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 o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial, ficando a Locatária isenta do pagamento de penalidades à Empreendedora Locadora, a título de multa, indenização, reembolso ou quaisquer outras.

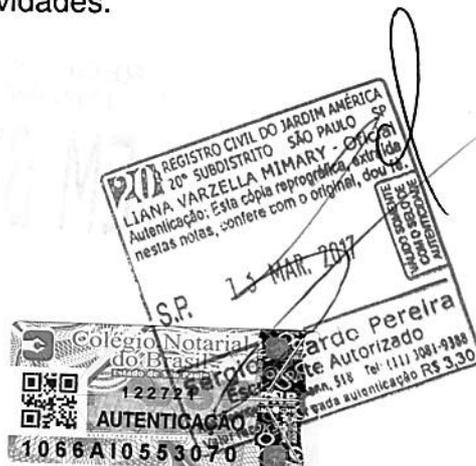
Parágrafo Primeiro: Em caso de desapropriação parcial e se for possível a Locatária continuar exercendo suas atividades normalmente no Empreendimento, facultar-se-á à Locatária o direito de optar entre a continuidade do Contrato ou sua resolução

Parágrafo Segundo: Se parcial a desapropriação e inferior ou igual a 20% (vinte por cento) da área total do Imóvel, a Locatária se obriga pela continuidade deste Contrato mediante a redução proporcional do Valor do Aluguel, desde que a desapropriação não atinja área que possa comprometer as atividades e operações da Locatária, ocasião em que poderá optar pela resolução do Contrato.

Parágrafo Terceiro: Se parcial a desapropriação e superior a 20% (vinte por cento) da área total do Imóvel, ficará facultado à Locatária, observado o prazo de máximo de 30 (trinta) dias, o direito de optar entre: (i) a continuidade deste Contrato, sem qualquer solução de continuidade, com readequação proporcional do Valor do Aluguel, em razão da área do Imóvel que continuará a ser efetivamente utilizada pela Locatária; ou (ii) a sua rescisão antecipada, não sendo devida pela Locatária, neste caso, o pagamento da Indenização prevista neste Contrato, sendo que, nesta hipótese, a Locatária poderá permanecer no Imóvel até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, mediante o pagamento do Valor do Aluguel, *pro rata die*.

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 *built 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.

Text_SP 4204784v1 1909/946



41



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 instrumento, 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.

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 instrumento 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.

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 10 (dez) 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 irretroatável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, somente a empresas pertencentes ao mesmo grupo econômico da Empreendedora Locadora, assim entendidas as empresas que sejam coligadas, ligadas e controladas pela Empreendedora Locadora ou que sejam administradas e geridas pelos controladores da Empreendedora Locadora. 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 10 (dez) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após ciência 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, obrigando-se a Empreendedora Locadora de incluir cláusula de vigência deste Contrato nos instrumentos de constituição de garantia, inclusive sem nenhuma interferência nas atividades da Locatária, respeitadas as disposições do item 23.1, infra quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de alienação 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

Text_SP 4204784v1 1909/946



43



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 a presente contratação, é permitido à Locatária sublocar ou emprestar o Empreendimento, no todo ou em parte, assim como ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, desde que a Empreendedora Locadora autorize e consinta, por escrito, o empréstimo e a sublocação pretendida, sendo que a Locatária permanecerá como responsável contratualmente perante a Empreendedora Locadora e seus cessionários para todos os fins estipulados no presente contrato.

Parágrafo único: Para os efeitos do *caput* 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 alugueis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

23.1. A presente Locação continuará a vigorar nas hipóteses de alienação da propriedade ou direito real de superfície 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 obriga-se a não alienar o Empreendimento a quaisquer terceiros cujo objeto principal ou preponderante seja relacionado com atividades alimentícias ("Sociedades Concorrentes"), nem a terceiros que controlem ou sejam coligados às Sociedades Concorrentes.

Text_SP 4204784v1 1909/946



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, respeitando-se, para tanto, o prazo de 30 (trinta) dias corridos, sob pena de incidir em infração contratual, conforme definido no item 21.1, supra.

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, a Locatária poderá 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

Text_SP 4204784v1 1909/046



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 contados 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 terceiros, não envolvidos com o presente negócio, 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, com exceção do registro e/ou averbação do presente instrumento no Cartório de Registro de Imóveis competente.

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 projetos relacionados, direta ou indiretamente, às Partes, suas atividades ou a qualquer uma das pessoas físicas e/ou jurídicas a elas vinculadas. Em razão da possibilidade de registro e averbação do presente Contrato nas repartições cartoriais competentes, seu teor não constitui "Informação Confidencial".

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

Text_SP_4204784v1 19/09/16



46

Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessárias 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 instrumento deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da Parte que os enviar ou sendo assinados em nome desta, e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para a Empreendedora Locadora:
DIRETOR PRESIDENTE
Rua dos Pinheiros, nº 870, conjunto 242
Pinheiros, São Paulo/SP
CEP 05422-001
jose@trx.com.br | luiz@trx.com.br

Se para a Locatária:
Leonardo Campo Dall Orto
Escola Politécnica, 760
Jaguaré, São Paulo/SP
CEP 09450-901

Text_SP 4204784v1 1909/946



47



leonardo.dallorto@brasilfoods.com

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 SÉTIMA - 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 mesmo necessite de documentos solicitados pelo Cartório, sob pena de incidir em infração contratual, conforme definido no item 21.1, supra.
- 27.2. O presente instrumento substituirá todos os contratos e entendimentos anteriores entre as Partes a este respeito.
- 27.3. O não exercício por uma das Partes de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida Parte a tais poderes ou direitos adquiridos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente instrumento serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre todas as Partes.
- 27.4. Integram o presente Contrato, como partes indissociáveis, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos anexos:

- Anexo I** Projetos
Anexo II Modelo de Atas
Anexo III Aditamento (Datas de Pagamento)

CLÁUSULA VIGÉSIMA OITAVA - DA ARBITRAGEM

- 28.1. Todas as controvérsias relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Contrato serão submetidas à arbitragem, de acordo com o regulamento do Centro de Arbitragem e Mediação, da

Text_SP 4204784v1 1909/946



Câmara de Comércio Brasil-Canadá ("Câmara"), em procedimento a ser administrado pela câmara eleita.

Parágrafo Primeiro: A arbitragem será realizada no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, Brasil, por três árbitros ("Tribunal Arbitral"), a serem escolhidos na forma do citado regulamento, sendo aplicável, exclusivamente, para a solução da controvérsia, a lei substancial brasileira.

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

Parágrafo Terceiro: Caso as regras procedimentais da Câmara sejam silentes acerca de qualquer aspecto procedimental, aplicar-se-á, subsidiariamente ao regulamento, as disposições da Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996 e as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro, nesta ordem.

Parágrafo Quarto: A Parte vencida na arbitragem arcará com todas as despesas do juízo arbitral, inclusive as custas e honorários advocatícios da Parte vencedora, a serem arbitrados de acordo com as regras fixadas no artigo 20 do Código de Processo Civil.

Parágrafo Quinto: Se qualquer das Partes se recusar a firmar o compromisso arbitral ou indicar um árbitro de sua escolha, o procedimento arbitral prosseguirá normalmente, devendo ser a Parte omissa comunicada de todos os atos processuais e cabendo ao Presidente da Câmara a nomeação um árbitro para compor o Tribunal Arbitral, conforme o caso.

Parágrafo Sexto: Na hipótese de o valor total da demanda não exceder 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 Sétimo: 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 Oitavo: A arbitragem será realizada em português, e o procedimento, assim como os documentos e as informações levados à arbitragem, estarão sujeitos ao sigilo. As decisões do Tribunal Arbitral ou do Árbitro Único serão conclusivas para as Partes, com efeitos definitivos, observando-se os termos e as normas dos artigos 23 e seguintes da aludida Lei n.º 9.307/96.

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.

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, 13 de outubro de 2017



VANDERBILT 23
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.

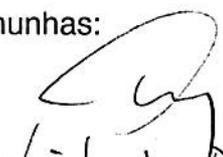


VANDERBILT 23
EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.


BRF - BRASIL FOODS S.A.


BRF - BRASIL FOODS S.A.

Testemunhas:

1. 
Nome: Diaberto Albertoni
RG: 1112.1.801362
CPF/MF: 325711540-20

2. 
Nome: ROBERTA AP. M. DIAS
RG: 32.883.8809
CPF/MF: 279354238-57

Text_SP 4204784v1 1909/946

