CONTRATO ATÍPICO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS

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

CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 sob n° 14.457.070/0001-88, neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante simplesmente referida como "Empreendedora Locadora";

ATENTO BRASIL S/A, sociedade anônima, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Nações Unidas, n.º 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Vila Gertrudes, CEP 04794-000, inscrita no CNPJ/MF sob nº 02.879.250/0001-79, 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 empreendimentos sob medida para o uso do futuro locatário;

(ii) a Locatária tem por atividade, dentre outras estabelecidas em seu Estatuto Social, a prestação de serviços de "Call Center";

(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 operação de um Call Center, que terá área construída de aproximadamente 6.000,00 m² (seis mil metros quadrados), localizado no Município do Rio de Janeiro/RJ;

(iv) para fins de atender à demanda da Locatária referida no considerando anterior, a Locatária identificou um imóvel localizado na Avenida Lobo Junior, 1.769, 1.795, 1.809 e 1.825, esquina com a Rua Guaianazes, 184 e 184-A, Bairro Penha, Município do Rio de Janeiro - RJ, com Área de Terreno estimada de 3.000,00 m² e Construída estimada de 7.900,00 m², aproximadamente, matriculado no 8º Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, doravante, em conjunto, "Imóvel";

(v) que no Imóvel já existe um edifício construído, que será inteiramente adaptado pela Empreendedora Locadora, a fim de atender a exata necessidade de ocupação da Locatária;

(vi) a fim de atender às necessidades que lhe foram apresentadas pela Locatária, a Empreendedora Locadora realizará a aquisição do Imóvel;

(vii) viabilizada a aquisição do Imóvel indicado, ou de outro que venha substituí-lo, o que dependerá de ajustes comerciais com seus atuais proprietários e cujo custo será de inteira responsabilidade da Empreendedora Locadora, a Empreendedora Locadoraadquirirá 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 o proprietário do Imóvel (doravante "Compromisso de Venda e Compra");

(viii) a efetiva aquisição do Imóvel deverá ser precedida da realização de auditoria legal e ambiental do Imóvel, com resultados satisfatórios e, eventualmente, de procedimentos de regularização fundiária do Imóvel e de construções, de maneira tal que este seja objeto de matrícula autônoma junto ao 8º Serviço Registral de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, sendo certo que a superação de referidos eventos será estabelecida no Compromisso de Venda e Compra;

(ix) o preço estimado para aquisição do Imóvel, bem como os custos indiretos relacionados à aquisição, tais como impostos, emolumentos e demais valores gastos para a regularização imobiliária do Imóvel e/ou do vendedor do Imóvel de forma a possibilitar a aquisição, é de R$ 8.500.000,00 (oito milhões e quinhentos mil reais), doravante "Valor de Aquisição do Imóvel", conforme previsto no Anexo 5;

(x) caso por algum motivo a aquisição do Imóvel torne-se inviável, as Partes concordam em identificar outra área que, por sua localização, atenda ao interesse da Locatária, no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da assinatura do presente instrumento;

(xi) a Empreendedora Locadora concordou em adquirir o Imóvel arcando integralmente com todos os custos de aquisição do imóvel e, de acordo com a solicitação da Locatária, observadas as disposições dos considerandos "iii" a "viii" 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 ("Projetos"), e (b) locar o Empreendimento para a Locatária, nos termos aqui contratados;

(xii) o conteúdo dos Projetos servirá de base, ainda, para determinar: (a) o valor necessário à realização da Obra do Empreendimento, definido de acordo com o quanto previsto no considerando "xiv" infra; (b) o prazo de construção da Obra, sendo certo que, para a construção do Call Center com aproximadamente 6.000,00m² (seis mil metros quadrados) de área construída, o prazo de referência para conclusão das obras consta do Anexo 4; e, (c) o prazo de referência para obter os documentos necessários para a regularização da ocupação do Imóvel, em especial o Auto de Conclusão de Obra ("Habite-se") e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB") (em conjunto denominado "Regularização Imobiliária") constam do Anexo 4;

(xiii) a Empreendedora Locadora contratará, por meio de processo de concorrência, a fim de garantir as melhores condições, qualidade de construção, rapidez, eficiência e preço, determinada construtora ("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. A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de toda e qualquer despesa,

00187

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

condenação e/ou indenização decorrente das obras realizadas no imóvel, seja de natureza trabalhista, acidentária, previdenciária ou de qualquer outra natureza.

(xiv) os investimentos que a Empreendedora Locadora deverá efetuar para fins de realização da Obra, 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, para fins de referência, em R$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais), incluídos 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, (doravante, em conjunto, "Custo da Obra"), serão objeto de planilha elaborada com auxílio da Construtora e aprovada prévia e expressamente pela Locatária (ou por quem ela indicar), planilha essa que fará 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"), qualquer custo adicional e/ou diverso do aprovado pela Locatária deverá ser informado pela Empreendedora Locadora quando da identificação da necessidade, de maneira escrita, sendo que a Locatária deverá aprovar de maneira prévia e expressa tal custo adicional;

(xv) o Investimento para Realização do Empreendimento servirá de base para o cálculo do aluguel devido mensal e a ser pago pela Locatária, nos termos da Cláusula Nona deste instrumento;

(xvi) a Empreendedora Locadora tem interesse (a) na implementação do Empreendimento, consubstanciado na realização da Obra, de acordo com os Projetos e, (b) a sua locação à Locatária, nos termos e nas condições aqui ajustadas, desde que respeitados os prazos e demais condições previstos neste instrumento;

(xvii) para implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá obter recursos por meio de operações financeiras ou de mercado de capitais de captação de recursos ("Captação de Recursos");

(xviii) para a consecução da operação de Captação de Recursos, essencial para a efetiva implementação do Empreendimento, a Empreendedora Locadora poderá emitir

001878

TRA DEPARTAMENTO JURIDICO RMC

títulos com lastro nos créditos decorrentes do presente instrumento, 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;

(xix) os aluguéis previstos no presente instrumento, nos termos da Cláusula Nona, representam a remuneração da Empreendedora Locadora em razão da contraprestação não apenas pelo uso, gozo e fruição do Empreendimento, como também em razão do investimento realizado pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel, realização da Obra e, consequente, desenvolvimento e implementação do Empreendimento, sendo essencial, portanto, que a Empreendedora Locadora receba a integralidade dos valores devidos a título de locação durante todo o período contratado;

(xx) observados os prazos estabelecidos no presente instrumento, a Locatária reconhece que, não fossem as características peculiares do projeto *intuito personae* de implementação do Empreendimento, desenvolvidas para atender, com exclusividade, às necessidades da Locatária, bem assim, a localização da implementação do Empreendimento *(Build to Suit/Retrofit),* escolhido pela Locatária para suas instalações, a Empreendedora Locadora não teria interesse de investir na aquisição do Imóvel com as questões fundiárias e edilícias nele existentes, e passivos atribuídos aos vendedores e ao Imóvel, e execução da Obra;

(xxi) à vista das peculiaridades negociais acima expostas nos considerandos deste instrumento, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4º, 35,19, 51, 68, 69, 70, 71, 72, 73 e 74 de citado diploma legal;

(xxii) cada Parte possui plena capacidade e legitimidade para celebrar o presente instrumento, realizar todas as operações aqui previstas e cumprir todas as obrigações aqui assumidas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e

outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, para implementar todas as operações nele previstas e cumprir todas as obrigações nele assumidas;

(xxiii) a celebração deste instrumento e o cumprimento das obrigações de cada uma das Partes (a) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; (b) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada e, (c) não exigem qualquer consentimento, ação ou autorização de qualquer natureza;

(xxiv) este instrumento é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra cada uma das Partes, de acordo com os seus termos;

(xxv) cada Parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste instrumento e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;

(xxvi) nenhuma Parte depende economicamente da outra;

(xxvii) nenhuma das Partes se encontra em estado de perigo ou sob coação para celebrar este instrumento e/ou quaisquer contratos e/ou compromissos a ele relacionados e/ou tem urgência de contratar;

(xxviii) as discussões sobre o objeto contratual deste instrumento foram feitas, conduzidas e implementadas por sua livre iniciativa;

(xxix) cada Parte é empresa sofisticada e tem experiência em contratos semelhantes a este instrumento e/ou aos contratos e compromissos a ele relacionados;

(xxx) as Partes foram informadas e avisadas de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação objeto deste instrumento e que poderiam influenciar sua capacidade de expressar sua vontade e foram assistidas por advogados na negociação;

Têm as Partes nomeadas e qualificadas no preâmbulo, entre si, justo e contratado, celebrar o presente *"Contrato Atípico de Locação de Imóvel Comercial e Outras Avenças"* (doravante

simplesmente "Contrato"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DOS OBJETOS

1.1. Constituem objetos deste Contrato:

(i) a obrigação da Empreendedora Locadora de adquirir a propriedade do Imóvel, ou de outro que venha a atender aos interesses da Locatária, mediante registro nas respectivas matrículas de 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;

(iii) Obtenção da documentação necessária para a Regularização Imobiliária; e

(iv) a 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 5.7, parágrafo primeiro abaixo), prorrogáveis nos termos previstos na Cláusula Décima Quarta deste Contrato, (doravante "Locação").

1.2. Dentro do prazo referencial estabelecido no Anexo 4 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 até a Data de Início do Prazo da Locação.

Parágrafo Primeiro: Ressalvado o considerando "viii", a aquisição do direito de propriedade do Imóvel deverá ser precedida pela obtenção de resultados satisfatórios de auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, ficando certo que tais

001881

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

circunstâncias deverão constar expressamente do Compromisso de Venda e Compra. Os custos e despesas inerentes à realização da auditoria legal e auditoria ambiental do Imóvel, bem como à regularização fundiária mencionados neste parágrafo correrão por conta da Empreendedora Locadora, sendo, porém, tais custos incluídos no Valor de Aquisição do Imóvel, observado, contudo, o quanto estabelecido no parágrafo segundo do item 1.4 infra.

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

Parágrafo Terceiro: A Empreendedora Locadora isenta a Locatária de responsabilidades quanto ao pagamento direto de impostos, taxas e contribuições relativas à aquisição do Imóvel e à construção do Empreendimento, inclusive aquelas que forem autuadas depois da Data de Início da Locação, sendo tais custos incluídos no Valor de Aquisição do Imóvel, conforme Anexo 5 para fins de cálculo do valor do aluguel.

Parágrafo Quarto: Caso a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora não se concretize, as Partes se comprometem a localizar outro imóvel que atenda aos interesses e às demandas da Locatária, dentro de um período de 6 (seis) meses a contar da celebração do presente instrumento.

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

1.3. A partir da data de celebração deste Contrato, as Partes adotarão as providências necessárias para a execução dos Projetos, de acordo com as necessidades da Locatária em relação ao Empreendimento, sendo certo que sua elaboração ficará a cargo de empresa de arquitetura contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas. Todos os Projetos deverão contar com a expressa aprovação da Locatária, por escrito.

Parágrafo Primeiro: O conteúdo dos Projetos determinará o Custo da Obra, bem como o prazo de construção da Obra, o que validará ou retificará os prazos

001682

TRX RMC DEPARTAMENTO JURÍDICO

referenciais constantes do Anexo 4. Para fins de referência, estimam as Partes que, para a construção de um Call Center com área construída em torno de 6.000,00m² (seis mil metros quadrados), contemplando por volta de 1.000 (mil) Posições de Atendimentos (PAs) e respectivas áreas administrativas, o prazo de construção será conforme previsto no Anexo 4 e o Custo da Obra será de aproximadamente R$ 14.500.000,00 (quatorze milhões e quinhentos mil reais) .

Parágrafo Segundo: Durante a definição dos Projetos, a Empreendedora Locadora iniciará um processo de concorrência privada para identificar a Construtora que ficará encarregada da execução das Obras. A Construtora será escolhida pela Empreendedora Locadora, desde que previamente aprovada tecnicamente pela Locatária, observadas as disposições do considerando "xiii" acima, bem como respeitando o custo estimado para a construção da obra previsto no parágrafo primeiro acima. A aprovação da construtora pela Locatária não poderá ser posterior à data prevista no cronograma do Anexo 4. A Construtora escolhida deverá colaborar com as Partes na definição do Custo de Obra, o qual, em conformidade com o disposto no considerando "xiv" deste Contrato, será composto, dentre outros, pelos custos diretos e indiretos de construção, a taxa de administração, contingências, os custos com a elaboração de projetos e memoriais, honorários dos profissionais terceirizados, os emolumentos cartorários, os tributos, exceto eventuais custos com a Captação de Recursos, conforme definida abaixo, valores estes que constam de forma estimada no Anexo 5.

Parágrafo Terceiro: De posse do Valor de Aquisição do Imóvel e do Custo da Obra, que somados corresponderão ao valor exato 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 0,82% (oitenta décimos e dois centésimos por cento) pelo Investimento para Realização do Empreendimento, conforme estimativa constante no Anexo 5.

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

1.4. Uma vez definidas as variantes constantes do Parágrafo 3º da Cláusula 1.3 e obtidos os alvarás e licenças para realização da Obra, as Partes deverão, dentro do prazo de

001883

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO

15 (quinze) dias contados da contratação da Construtora, celebrar um aditamento, que será parte integrante do presente Instrumento, escrito a este Contrato (doravante "Aditamento"), do qual deverá constar: (i) o valor do aluguel mensal, calculado de acordo com as disposições do item 1.3, parágrafo terceiro acima; (ii) a data de obtenção das licenças e alvarás necessárias para a realização da Obra, com a validação/ajustes das referenciais constantes do Anexo 4; (iii) as Datas de Pagamento, para os fins do item 9.2 abaixo. Caso a data de obtenção das licenças e alvarás necessárias para a realização da Obra seja posterior à data prevista no Anexo 4, então as datas referenciais serão ajustadas de acordo com o referido atraso.

Parágrafo Primeiro: Caso não se verifique a aquisição do Imóvel, pela Empreendedora Locadora, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelas despesas por ela comprovadamente incorridas até aquele momento para desenvolvimento do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando a despesas com sondagem, auditoria legal e ambiental, despesas com arquitetos e aprovação dos Projetos, 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 60 (sessenta) dias contados do recebimento de notificação escrita enviada pela Empreendedora Locadora, acompanhada dos respectivos comprovantes das despesas incorridas.

Parágrafo Segundo: Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, porém não se verifique a definição do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelos valores constantes do Parágrafo Primeiro desta Cláusula e, ainda, dos valores relacionados à corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmios, bem como todos os custos e valores, diretos e indiretos, já incorridos pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel. Nesse caso, a Empreendedora Locadora cederá à Locatária a posse, a titularidade, todos os direitos e prerrogativas e/ou todos os direitos aquisitivos que possua em relação ao Imóvel sendo pelo valor do reembolso ora previsto.

001884

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

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

Parágrafo Quarto: Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, bem como seja realizada a Obra por ela, fica estabelecido entre as Partes que na hipótese de a Locatária, em decorrência da natureza das atividades por ela desempenhadas, obter junto à administração pública benefício fiscal relacionado a quaisquer tributos suportados pela Empreendedora Locadora para a aquisição do imóvel ou execução da Obra, referido tributo, convertido em benefício, será revertido e/ou repassado a Locatária.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO IMÓVEL

2.1. Após a aquisição Imóvel, 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

001885

TRX RMC DEPARTAMENTO JURÍDICO

decorrência de inadimplemento por parte da Empreendedora Locadora, junto aos respectivos credores. A Empreendedora Locadora deverá comunicar a referida constituição à Locatária por escrito 30 (trinta) dias antes do vencimento do aluguel seguinte.

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

3.1. Conforme mencionado nos considerandos deste Contrato, o Empreendimento será implementado pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, a ser contratada pela Empreendedora Locadora, às suas expensas e sob sua responsabilidade.

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

Parágrafo segundo: A contratação da Construtora deverá ocorrer dentro dos 10 (dez) dias que se seguirem à definição do Custo da Obra.

3.2. A realização da Obra será conduzida e realizada pela Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, em conformidade com os Projetos.

3.3. Caberá à Empreendedora Locadora, por intermédio da Construtora, tomar todas as providências inerentes à aprovação dos Projetos perante as autoridades competentes, de qualquer esfera de governo, de forma a obter as autorizações, licenças e permissões estritamente necessárias à realização da Obra, observada a destinação que será conferida pela Locatária ao Empreendimento, documentos esses que deverão ser apresentados à Locatária pela Empreendedora Locadora até a Data de Início do Prazo Locatício. A Empreendedora Locadora poderá contratar terceiros para tomar as providências aqui previstas, mantendo integralmente suas obrigações e responsabilidades perante a Locatária.

001886

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

Parágrafo Primeiro: A Empreendedora Locadora declara que solicitará à Construtora o exame cuidadoso e suficiente dos Projetos, para que sejam considerados pela Construtora como adequados aos fins da realização da Obra.

Parágrafo Segundo: A Empreendedora Locadora não será responsável por atrasos na emissão das autorizações, licenças e permissões necessárias à realização da Obra caso tais atrasos decorram de irregularidades/dívidas vinculadas ao Imóvel, uma vez que a situação do Imóvel é de pleno conhecimento da Locatária.

Parágrafo Terceiro: A Locatária aceita a emissão das autorizações, licenças e permissões necessárias à realização da Obra, assim como o licenciamento do Imóvel de forma parcial, se assim for necessário em razão das questões fundiárias e edilícias verificadas no Imóvel.

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 1.3 acima e as referências de datas constantes do Anexo 4.

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

00188

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO

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, os seguintes eventos:

(i) greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção civil ou de alguma atividade que afete o andamento da Obra;

(ii) demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos;

(iii) demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra, desde que comprovada a relação de "causa e efeito";

(iv) estado de guerra ou perturbação da ordem pública;

(v) fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado; ou, ainda, terremotos e outras intempéries da natureza;

(vi) incêndios, explosões ou sinistros que impeçam o trabalho ou reduzam o seu ritmo;

(vii) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo, quando comprovadamente afete o andamento da Obra;

(viii) decisões judiciais que determinem a paralisação da Obra ou sejam impeditivas de sua execução na forma programada, desde que a Empreendedora Locadora não as houver dado causa;

(ix) atraso das autoridades públicas na emissão de licenças e alvarás ou impossibilidade de emissão de tais licenças e alvarás em razão das questões fundiárias e edilícias verificadas no Imóvel;

(x) atraso das concessionárias nas novas ligações e/ou ampliação das ligações existentes de água, esgoto, telefone e energia elétrica;

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

Parágrafo Terceiro: Se os eventos de caso fortuito ou de força maior previstos neste item 3.5 e parágrafos acima, implicarem atrasos na entrega da Obra por período superior a 9 (nove) 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, exceção feita à obrigação de reembolso de que tratam os parágrafos segundo e terceiro do item 1.4 acima, à qual se aplicará à hipótese prevista neste parágrafo. As partes envidarão esforços para que os prejuízos em decorrência de caso fortuito ou força maior sejam minimizados.

3.6. As Partes convencionam que, caso o Empreendimento, na Data de Conclusão da Obra, se encontre em desconformidade com o previsto nos Projetos, exceção feita às Pendências Permitidas, nos termos do item 5.4, parágrafo único, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, devendo a Empreendedora Locadora, neste caso, pagar à Locatária, a partir do 1º (primeiro) dia útil de atraso, uma multa diária correspondente a 3% (três por cento) do valor do aluguel mensal previsto na Cláusula Nona deste Contrato, até que as pendências descritas no laudo de inspeção definitivo mencionado no item 5.7 sejam inteiramente solucionadas ("Multa por Atraso na Entrega da Obra").

Parágrafo Primeiro: A Multa por Atraso na Entrega da Obra não será aplicada nas hipóteses de caso fortuito e de força maior, nos eventos comprovadamente causados pela Locatária, ou nos eventos decorrentes de ato ou omissão do poder público competente, concessionárias de energia e demais concessionárias de serviços

001888

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

públicos, desde que não tenha a Empreendedora Locadora concorrido para a ocorrência do evento, nos termos do item 3.5 retro.

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

3.7. A Empreendedora Locadora será responsável por custear a execução das Obras até o limite do Investimento para a Realização do Empreendimento, o que não afetará ou constituirá limitação, todavia, às demais obrigações e responsabilidades assumidas pela Empreendedora Locadora neste Contrato, eventuais valores excedentes ao valor limite do Investimento para a Realização do Empreendimento serão aportados pela Locatária ou, caso haja o comum acordo entre as Partes, tais valores poderão ser suportados pela Empreendedora Locadora, caso em que deverão ser incluídos no valor do Investimento para a Realização do Empreendimento, mediante assinatura de Aditivo Contratual, para fins do disposto na cláusula 9.1 e respectivo ajuste no valor de aluguel.

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.

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

001890

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

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; (ii) as Pendências Permitidas, conforme a seguir definidas, serão concluídas pela Empreendedora Locadora no prazo previsto no item 5.6 deste Contrato.

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

Parágrafo Quinto: Por ocasião da Ocupação Parcial do Imóvel, a Locatária passará a arcar com as despesas e encargos da ocupação do Imóvel proporcionalmente à área ocupada.

3.9. A Empreendedora Locadora será responsável pela solidez e segurança da obra, assim como em razão dos materiais e do solo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, com exceção das avarias que forem comprovadamente ocasionadas pela Locatária ou pelo desgaste normal.

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.

001691

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

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, consequentemente, 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, consequentemente, à aplicação da Multa por Atraso na Entrega da Obra. 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, não se vinculando, assim, à entrega efetiva do Empreendimento, a qual continuará a obedecer aos procedimentos previstos na Cláusula Quinta abaixo.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de 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, observado o disposto no Parágrafo Terceiro acima.

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

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. Nenhuma modificação que impacte no valor da Obra e no prazo de entrega será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de

001692

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

orçamento assinada por um dos seguintes representantes da Locatária: Gerência Compras da Locatária, conforme endereço para notificação constante deste Contrato. Por outro lado, caso seja necessária alguma alteração de ordem técnica para o bom andamento da Obra e que não impacte no valor da Obra e no prazo de entrega, então tal alteração poderá ser feita mediante a aprovação do diretor de infraestrutura e engenharia, ou seus prepostos localizados diretamente no canteiro de obras, caso haja.

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, 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

001893

item 1.3 parágrafo terceiro, considerando tão somente o "Custo de Obra", e os prazos contratuais permanecerão os mesmos previstos para a conclusão do Empreendimento.

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.

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

Parágrafo Único: Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas, 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

001697

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

até aquele momento, ressalvando-se eventuais Falhas, inclusive aquelas ocultas que venham a surgir posteriormente, conforme item 6.1 abaixo.

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

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

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

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

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

5.6. Caso existam Pendências Permitidas quando da entrega da Obra ou em caso de Ocupação Parcial, a Locatária a receberá na forma como se encontrarem, devendo a Empreendedora Locadora concluir todas as Pendências Permitidas no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, conforme abaixo definido. A partir da data em que a Locatária ocupar o Imóvel, mesmo no caso de Ocupação Parcial, conforme previsto no item 3.8 acima, todas as pendências existentes serão consideradas Pendências Permitidas.

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

5.7. Quando da conclusão da Obra a Empreendedora Locadora e a Locatária celebrarão "Laudo de Inspeção Definitivo", desde que o Empreendimento esteja de acordo com os Projetos e suas eventuais alterações, bem como tenham sido finalizadas as pendências e trabalhos mencionados no Segundo Laudo de Inspeção, exceção feita às Pendências Permitidas. O Laudo de Inspeção Definitivo caracterizará a aceitação pela Locatária das Obras de construção do Empreendimento, ressalvadas eventuais pendências apontadas no próprio Laudo de Inspeção Definitivo.

Parágrafo Primeiro: A data de celebração do Laudo de Inspeção Definitivo, ou a data da emissão do relatório da CONSULT ENGENHARIA E AVALIAÇÕES LTDA. (CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAS) atestando que todos os trabalhos foram concluídos, ressalvadas as Pendências Permitidas, será a data a partir da qual o prazo da locação passará a fluir ("Data de Início do Prazo Locatício"), quando será celebrado o termo de entrega e aceitação do Empreendimento ("Termo de Entrega e Aceitação"). Caso a efetiva conclusão da Obra do Empreendimento e/ou da Expansão ocorra antes da Data de Conclusão da Obra, a Locatária poderá ocupar antecipadamente o Empreendimento, nesse caso: (a) a Locatária poderá ocupar o Imóvel sem obrigação de pagamento dos aluguéis, cujos pagamentos se iniciarão em 01/03/2013; (b) a Data de Início do Prazo Locatício será considerada como um mês antes da data de início do pagamento; e (c) a Locatária passará a arcar com todas as despesas, encargos locatícios e custos relativos à ocupação do Imóvel enquanto estiver na posse do mesmo, conforme previsto neste Contrato.

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

001696

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

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

Parágrafo Quinto: A Empreendedora Locadora obriga-se a concluir a Regularização Imobiliária no prazo referencial de até 6 (seis) meses a contar da Data de Início do Prazo Locatício, observados os respectivos prazos legais de emissão dos documentos e considerando os devidos processos administrativos conforme legislação local. Caso haja o atraso na Regularização Imobiliária em razão das questões fundiárias e edilícias existentes no Imóvel, já de conhecimento da Locatária, nenhuma penalidade será imposta à Empreendedora Locadora, em especial a prevista no item 15.5 a seguir. Fica desde já ressalvado que em razão das questões fundiárias e edilícias existentes no Imóvel, tanto o habite-se quanto o auto de vistoria do corpo de bombeiros poderão ser emitidos parcialmente em relação à área total do Empreendimento, caso tais questões fundiárias e edilícias impeçam a emissão do habite-se e do auto de vistoria do corpo de bombeiros para todo o Empreendimento.

Parágrafo Sexto: Caso a Locatária queira ocupar o Imóvel antes da Data de Conclusão da Obra, esta deverá notificar a Empreendedora Locadora com até 30 (trinta) dias de antecedência, de forma esta última verifique a viabilidade de proceder com a entrega antecipada.

5.8. Em até 30 (trinta) 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 e certificado de garantia de materiais aplicados na Obra.

001697

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

5.9. O descumprimento das obrigações estabelecidas nos parágrafos terceiro, quarto e quinto 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 no Projeto, Normas da ABNT e de Construção) e segurança, bem como o reparo de eventuais falhas estruturais decorrentes da realização da Obra pelos prazos estabelecidos no contrato de construção.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

7.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para suas atividades a serem desenvolvidas no Call Center, 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 do Rio de Janeiro e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

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-se a Empreendedora Locadora de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, salvo se verificada a hipótese prevista em 15.5 infra.

Parágrafo Segundo: No caso de sublocação do Empreendimento por parte da Locatária, conforme previsto no item 23.4 deste instrumento, a destinação prevista no 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. 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, inclusive, mas não se limitando às normas referentes à iluminação do ambiente de trabalho, cujas disposições aplicáveis já estão incorporadas no Projeto;

(ii) que a atividade que irá desenvolver no Empreendimento em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades;

(v) 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;

(vi) estar ciente da configuração das instalações de ar condicionado constantes do Projeto, sendo que tais instalações estão adequadas à implantação de sua operação no Imóvel, inclusive com relação a futuras instalações divisórias no interior do Imóvel.

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 Quarta deste Contrato.

8.2. Não obstante o prazo da locação e a data a partir de quando o aluguel passará a ser devido se iniciarem na Data de Início do Prazo Locatício, o presente Contrato tem eficácia, validade e vigência a partir da data de sua assinatura, consubstanciando desde já os direitos e obrigações de cada uma das Partes.

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

001899

Empreendedora Locadora mensalmente o aluguel previsto no Aditamento, definido de acordo com a seguinte fórmula: resultado da multiplicação 0,82% (oitenta décimos e dois centésimos por cento) pelo Investimento para Realização do Empreendimento, corrigido monetariamente nos termos previstos no Parágrafo Segundo a seguir, deste item. Consta do Anexo 5 uma planilha estimativa dos valores que computarão o Investimento para Realização do Empreendimento, sendo tais valores meramente informativos para conhecimento das partes com relação a cada item que compõe o cálculo para obtenção do valor de aluguel.

Parágrafo Primeiro: Caso a Locatária não concorde com o Custo da Obra e, diante disso, se recuse a celebrar o Aditamento no prazo acima estabelecido, o presente Contrato será considerado rescindido de pleno direito, mediante o envio de notificação, devendo a Locatária reembolsar a Locadora, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento de aludida notificação, nos termos dos parágrafos segundo e terceiros da Cláusula 1.4.

Parágrafo Segundo: 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 variação percentual acumulada do Índice de Preços ao Consumidor - Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), *pro rata temporis*, com base no número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da data de assinatura do Aditamento, e o número índice do IPCA/IBGE relativo ao mês imediatamente anterior ao mês da Data de Início do Prazo Locatício.

Parágrafo Terceiro: O valor exato do aluguel a ser pago quando do primeiro vencimento, considerando os reajustes ora previstos, será informado pela Empreendedora Locadora com pelo menos 10 (dez) dias de antecedência de seu vencimento, através de comunicação escrita enviada à Locatária.

9.2. O aluguel será pago pela Locatária impreterivelmente a partir do dia 01/03/2013, e depois nos mesmos dias dos meses subsequentes pelo prazo do Contrato de Locação ("Datas de Pagamento"). Os pagamentos serão realizados mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela Empreendedora Locadora, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta da favorecida.

001900

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

Parágrafo Único: As datas mencionadas na cláusula 9.2, bem como o Prazo Locatício, são fixos e não poderão ser prorrogadas nem alteradas, salvo por mútuo acordo entre as Partes. Caso a Locatária efetue pagamentos antes ou após a sua entrada e ocupação do Imóvel, tais pagamentos serão compensados ao final do Prazo Locatício, sem prejuízo da cobrança da Multa por Atraso na Entrega da Obra pela Locatária, nos casos previstos no Contrato de Locação.

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 11.1. ou 11.2. abaixo; e, (iii) multa por atraso de 2% (dois por cento) no caso de atraso de até 5 (cinco) dias corridos e 5% (cinco por cento) no caso de atraso igual ou superior a 6 (seis) 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 nesta cláusula em caso de atrasos por parte do banco na confirmação do efetivo crédito na conta da favorecida, desde que a Locatária tenha procedido aos respectivos 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 motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância da Empreendedora Locadora.

9.4. O não pagamento do valor da locação mensal devido pela Locatária em favor da Empreendedora Locadora, nos respectivos vencimentos, caracterizará infrações legal e contratual, autorizando esta última a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas no item 9.3 acima, sendo certo que poderá a Empreendedora Locadora, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido se o atraso perdurar por mais de 2 (dois) meses, ajuizando-se imediatamente a ação de despejo por falta de pagamento, cumulada com a execução dos valores devidos pela Locatária a título de Indenização, conforme abaixo estabelecido neste Contrato, e/ou ações de cobrança de aluguéis e encargos e de execução da garantia abaixo especificada.

001901

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

Parágrafo Primeiro: A Locatária declara que tem plena ciência de todas as condições do Imóvel. Neste sentido, caso sejam verificados quaisquer problemas de regularização do Imóvel, a Empreendedora Locadora envidará seus melhores esforços para proceder com todos os trâmites necessários para a regularização de eventual divergência verificada, sendo que a Locatária não poderá, em qualquer hipótese, rescindir o presente Contrato de Locação, sob pena de pagamento da Indenização, por qualquer situação direta ou indiretamente relacionada a problemas com o Imóvel, inclusive na hipótese de eventual diminuição das áreas do Imóvel.

Parágrafo Segundo: Sem prejuízo do disposto acima e observado que a hipótese prevista no Parágrafo Primeiro supra não ensejará a rescisão deste Contrato de Locação, nem a redução do valor locatício, e nem constituirá razão para o não pagamento dos aluguéis devidos, será observado o quanto segue:

a) toda despesa necessária para readequação de instalações, edificações, lay-outs, ou de qualquer outra natureza devida por eventual redução de área do imóvel e/ou de sua regularização, será suportada pela Empreendedora Locadora, sem qualquer ônus para a Locatária; e

b) qualquer alteração e/ou readequação em virtude de regularização não poderá em hipótese alguma implicar em paralisação parcial ou total da(s) operação(ões) mantida(s) pela Locatária no imóvel, devendo a Empreendedora Locadora promover todas as ações necessárias a implementação de contingências necessárias para garantir a integralidade das atividades da Locatária, como por exemplo, construção de área adicional em paralelo a regularização, "back-up" de instalações, etc.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA GARANTIA

10.1. A locação ora contratada será garantida em todas as suas cláusulas e condições, durante o curso de vigência deste Contrato, por fiança bancária concedida por instituição financeira de primeira linha, com cobertura equivalente a 12 (doze) meses de locação, a vigorar por todo período contratual ("**Fiança Bancária**"). A Fiança Bancária deverá ser apresentada em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do Aditamento.

10.2. A carta de fiança bancária deve ter redação aprovada pela Empreendedora Locadora, segundo o modelo que segue em anexo (**Anexo 3**).

10.2.1. A Fiança Bancária deverá vigorar por todo o prazo do presente Contrato. Caso a Fiança Bancária seja emitida em prazo inferior ao do presente Contrato, a Locatária deverá providenciar sucessivas renovações da Fiança Bancária, de forma a adequar a garantia ao prazo do presente Contrato. Nesse caso, em até 30 (trinta) dias antes do vencimento da Fiança Bancária, a Locatária deverá apresentar à Empreendedora Locadora o comprovante de renovação da Fiança Bancária, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Locatária, ficando a Empreendedora Locadora autorizada a: (i) executar a Fiança Bancária e depositar o valor em nome dela Empreendedora Locadora como depósito em garantia substitutiva à Fiança Bancária; ou (ii) rescindir o contrato cobrando da Locatária a Indenização e executar a Indenização.

10.2.2. A devolução da Carta de Fiança Vencida deverá ser feita pela Empreendedora Locadora à Locatária no ato do recebimento da nova, sob pena de reembolsar a Locatária por eventuais tarifas ou custos de "permanência bancária" imposta pela Instituição Fiadora.

10.2.3. Caso a Fiança Bancária, por qualquer motivo, deixe de ser renovada, a Locatária poderá oferecer outra garantia idônea, desde que aceita pela Empreendedora Locadora, que assegure o cumprimento de todas as obrigações assumidas por este Contrato, até a efetiva desocupação e devolução do Empreendimento, bem como pelas alterações do aluguel e encargos durante todo curso da locação ("**Garantia Subsidiária**").

10.3. Em alternativa à Fiança Bancária, poderá a Locatária obter fiança ordinária a ser prestada por sua matriz ou controladora, situada no Brasil ou no exterior ("Fiança Ordinária"), desde que haja aprovação da Empreendedora Locadora quanto à fiadora.

10.4. A definição da garantia a ser prestada será feita de comum acordo entre as Partes, quando da assinatura do Aditamento definido no item 1.4. acima.

10.5. O descumprimento das obrigações relacionadas com garantia a ser prestada, dará ensejo à rescisão do Contrato, pela Empreendedora Locadora, nos termos do disposto na Cláusula Décima Oitava abaixo.

10.6. Na hipótese de renovação do presente Contrato, prevista na Cláusula Décima Quarta abaixo, a Fiança Bancária deverá ser mantida e renovada, como forma de garantir o novo período contratual, podendo as Partes ajustar, contudo, uma nova modalidade de garantia.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DO REAJUSTE DO ALUGUEL

11.1. Sem prejuízo do disposto no parágrafo segundo do item 9.1, durante o período deste Contrato, o aluguel será reajustado anualmente a partir da Data de Início do Prazo Locatício, de acordo com a variação acumulada do IPCA/IBGE, ou na menor periodicidade que vier a ser admitida em lei.

11.2 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.

11.3 O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, e a Empreendedora Locadora comunicará a Locatária o novo valor aluguel com 30 (trinta) dias de antecedência do respectivo vencimento.

11.4 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 subseqüente.

001904

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

12.1. As Partes declaram e reconhecem expressamente que, dada a 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 TERCEIRA - DA NÃO COMPENSAÇÃO

13.1. 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.

13.2. Observada a vedação de compensação de créditos e débitos recíprocos mencionada no item 13.1 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 aplicação de juros de 1% ao mês e multa de 2% do valor total do pagamento em atraso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

14.1. 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.

14.2. Na hipótese de acordo entre as Partes para celebração do Contrato Típico de Locação Não Residencial, os termos e condições deste, especialmente no que diz respeito aos valores de aluguéis, serão discutidos oportunamente conforme determinado no Item 14.3 abaixo.

14.3. 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 ora locado, 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) Caso os 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.

001906

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

(d) Caso a divergência seja 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 do item "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, Confrontação e Árbitro.

(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".

00190

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DAS OBRIGAÇÕES

15.1. 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 respeitar a locação do Empreendimento segundo as condições estipuladas neste Contrato, mantendo-o em condições de servir ao uso a que se destina durante todo o prazo locatício.

15.2. 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 ocupação do Empreendimento, incluindo, mas não se limitando, ao Habite-se, de acordo com a data estabelecida no Cronograma, anexo a este instrumento; (ii) garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Empreendimento locado; e (iii) responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação.

15.3. 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 Sétima 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) satisfazer as exigências das autoridades públicas no que lhe diga respeito, e ainda entregar imediatamente à Empreendedora Locadora quaisquer citações, multas ou notificações relacionadas ao Empreendimento emitidas pelas autoridades públicas; (ix) pagar, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, todos os encargos de locação, bem como despesas

001591

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; (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; e (xii) apresentar anualmente, em até 5 (cinco) dias da solicitação da Empreendedora Locadora nesse sentido, as demonstrações financeiras completas relativas à Locatária, para fins de obtenção e/ou atualização da classificação de risco no caso de Captação de Recursos.

15.4. 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.

15.5 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 culposa, exceção feita às imposições por parte das autoridades competentes que decorram da irregularidade da documentação do Imóvel que seja de responsabilidade da Locatária, desde que a Empreendedora Locadora tenha realizado as Obras dentro das posturas e normas aplicáveis, a Empreendedora Locadora ficará obrigada a sanar a irregularidade dentro de um prazo de 90 (noventa) dias. Ultimado o prazo aqui mencionado sem que a irregularidade tenha sido sanada, a Empreendedora Locadora ficará obrigada ao pagamento de multa diária em favor da Locatária, em valor correspondente a 5% (cinco por cento) do valor do aluguel mensal vigente à época, permanecendo a Empreendedora Locadora obrigada a sanar as irregularidades. Caso as irregularidades e pendências não sejam sanadas dentro do prazo de até 12 (doze) meses contados da data em que restou verificada a impossibilidade de utilização do

001909

Empreendimento pela Locatária, o presente Contrato será considerado rescindido, ficando a Locatária dispensada do pagamento da Indenização mencionada na Cláusula Décima Oitava abaixo.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA - DAS BENFEITORIAS E CONSERVAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

16.1. 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 efetuá-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 16.2 infra. Uma vez recebida a solicitação, deverá a Empreendedora Locadora fornecer à Locatária, dentro do prazo de 30 (trinta) dias, manifestação formal quanto ao seu interesse ou não em realizá-las. Caso seja demonstrado interesse, correrá a partir de então um prazo de 30 (trinta) dias para que a Empreendedora Locadora apresente à Locatária, uma proposta com o preço e condições para realização das benfeitorias solicitadas. Manifestando a Empreendedora Locadora a ausência de interesse em executar as benfeitorias, poderá a Locatária executar a reforma por sua conta e risco, desde que aprovadas pela Empreendedora Locadora.

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

16.2. Todas as modificações que não envolvam a estrutura do Empreendimento e que mantenham o atendimento às legislações vigentes, notadamente as referentes às instalações contra incêndio e elétricas, avaliadas em R$ 100.000,00 (cem mil reais), no máximo, corrigidos monetariamente pelo índice estabelecido no item 11.1 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

001910

TRX RMC DEPARTAMENTO JURÍDICO

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 Sétima, infra), conforme Termo de Entrega e Aceitação.

16.3. 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.

16.4. 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 SÉTIMA - DA DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

17.1. 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.

17.2. 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 vistoriem neste sentido ("Vistoria de Devolução").

17.3. Durante a Vistoria de Devolução, serão apuradas eventuais alterações havidas no estado do Empreendimento com base no Laudo de Inspeção Definitiva, conforme item 5.7, 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.

17.4. 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

001911

o desgaste natural, ocasião em que permanecerá responsável pelos alugueis e demais encargos previstos neste Contrato, até que os referidos reparos sejam concluídos.

17.5. O montante dos danos apurados na vistoria a que se refere ao item 17.4., acima, importará em reconhecimento, desde logo, como dívida líquida e certa, cobrável por ação competente.

17.6. No caso de interesse das partes em celebrarem um Contrato Típico de Locação Não Residencial, conforme termos da Cláusula Décima Quarta, as disposições acima deverão ser atendidas quando do término da Locação Típica.

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA - DA RESCISÃO ANTECIPADA

18.1. 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").

18.2. Além das hipóteses previstas no item 18.1, poderá ser considerado rescindido o presente Contrato, a critério da Empreendedora Locadora, sendo devida a Indenização, nos seguintes casos:

(a) superveniência de insolvência contrária à Locatária .

(b) a Locatária formular pedido de recuperação judicial ou extrajudicial ou requerer a sua falência.

(c) a Locatária tiver a sua falência requerida ou decretada, desde que (i) não seja revertida em até 30 (trinta) dias contados do conhecimento pela Locatária de tal fato; ou (ii) a Locatária deixe de cumprir com suas obrigações de pagar os aluguéis previstos neste Contrato;

001912

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RMC

(d) se a Locatária tiver a integralidade dos seus bens bloqueados, por medida administrativa ou judicial, ou vier a perder a livre administração dos mesmos bens, desde que cumulativamente, o contrato fique sem as garantias nele estabelecidas;

(e) Se a Locatária transferir a terceiros, sob qualquer forma, as obrigações que adquiriram e assumiram através deste Contrato sem a devida anuência da Empreendedora Locadora;

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 Sétima 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.

18.2. As hipóteses mencionadas no item 18.1 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 NONA - DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

19.1. A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício, utilizar o Empreendimento em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis, competindo à Locatária tomar todas as providências para evitar e impedir que o Empreendimento e/ou a Empreendedora Locadora seja objeto/parte de/em procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

19.2. 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.

19.3. Quando aplicável, a Locatária deverá obter as licenças ambientais relativas ao Empreendimento, decorrentes de suas atividades desenvolvidas, 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.

19.4. A Locatária obriga-se a atender, quando aplicável às atividades que irá exercer no Empreendimento, às determinações da Empreendedora Locadora quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA (Estudo e Relatório de Impacto Ambiental), do PBA (Plano Básico Ambiental) 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.

001914

TRX RMC DEPARTAMENTO JURÍDICO

19.5. Durante o prazo deste Contrato, a Empreendedora Locadora terá o direito de realizar uma auditoria ambiental no Empreendimento uma vez por ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 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 19.5., que serão realizadas às exclusivas expensas da Empreendedora Locadora, destinam-se a verificar se a Locatária está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - DOS SEGUROS, DA DESTRUIÇÃO PARCIAL OU TOTAL DO EMPREENDIMENTO E DA DESAPROPRIAÇÃO

20.1. 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 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.

20.2. Na 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, ou ainda comprovante de contratação de referido seguro, caso a apólice ainda não esteja emitida, caso em

001915

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO

que a apólice deve ser entregue nos 30 (trinta) dias subsequentes. A apólice deve ser 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.

20.3. Caso a Locatária não apresente a apólice do Seguro Patrimonial no prazo estipulado no item 20.2. 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.

20.4. 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.

20.5. Na hipótese de Captação de Recursos, o Financiador, a critério da Empreendedora Locadora, poderá figurar como beneficiário da Cobertura Securitária (definida no item 20.6 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 20.6 abaixo), em caso de sinistro total.

001916

20.6. O Seguro Patrimonial deverá prever que: (i) seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro, com o valor mínimo de 70 (setenta) vezes o valor do aluguel mensal, vigente à época da contratação da apólice e de suas renovações, ("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 Locadora, ou quem esta indicar (Financiador), como integral beneficiária de tal pagamento.

20.7. 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.

20.8. 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 o disposto no item 18.1 acima; e, (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista no item 20.7.

20.9. 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 Vigésima ou sob a alegação de que a ocupação e utilização do Empreendimento pela Locatária esteja irregular, nos termos da respectiva apólice ou caso não haja a contratação do seguro pela Locatária. Nesses casos, ficará a Locatária obrigada a pagar à Empreendedora Locadora o valor da Cobertura Securitária.

001917

20.10. No caso de desapropriação parcial ou total do Empreendimento, tendo em vista que a Locatária escolherá, a seu exclusivo critério, a localização do Imóvel para realização da Obra e implementação do Empreendimento, a fim de atender às suas necessidades, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, enquanto a Locatária puder continuar exercendo suas atividades normalmente. Nesse caso, continuará a Locatária obrigada ao pagamento dos aluguéis devidos, até que seja definitivamente determinada, por decisão administrativa ou judicial, a imissão do poder público expropriante na posse direta do Imóvel, momento em que este Contrato será considerado rescindido de pleno direito, restando à Empreendedora Locadora o montante correspondente ao valor da indenização paga pelo poder público expropriante, definida em processo administrativo ou judicial.

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, contanto que haja redução proporcional do Valor do Aluguel.

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*.

20.11. Na hipótese de desapropriação total ou de desapropriação parcial que impliquem na rescisão deste Contrato e caso a Locatária decida por contratar um novo *build to suit/retrofit*, esta, desde já, confere à Empreendedora Locadora o direito de

preferência, em igualdade de condições com terceiros, para aquisição de um novo imóvel, a ser indicado pela Locatária, para reinstalação de suas atividades.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA - DOS EVENTOS DE INADIMPLEMENTO

21.1. 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, inclusive da multa por atraso de Obra que será devida nos termos da Cláusula 3.6, 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 SEGUNDA - DA MULTA

22.1. Salvo penalidade específica neste Contrato, depois de observado o procedimento previsto na Cláusula Vigésima Primeira 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 TERCEIRA - DA CESSÃO DE CRÉDITOS E DA SUBLOCAÇÃO

23.1. 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:

001911

(i) esta notifique previamente a Locatária por escrito a esse respeito, com antecedência mínima de 60 (sessenta) 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 60 (sessenta) 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 27.1 abaixo.

Parágrafo Segundo: A Locatária autoriza expressamente a Empreendedora Locadora, em caráter irrevogável e irretratável, a ceder, a qualquer tempo, a posição contratual por ela ocupada neste Contrato, a quaisquer terceiros, exceção feita a Sociedades Concorrentes, conforme definidas no item 24.1 infra. A cessão de posição contratual de que trata este parágrafo deverá ser formalizada mediante o envio de notificação escrita à Locatária, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias do vencimento do aluguel mensal seguinte, e somente será implementada após ciência formal e expressa da Locatária.

23.2. A Locatária tem conhecimento e declara nada ter a opor quanto à faculdade de que goza a Empreendedora Locadora de, a seu exclusivo critério, onerar o Empreendimento, quer pela constituição de hipoteca, quer pela instituição de alienação fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.

23.3. 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,

001920

MENTO JURÍDICO

(iii) com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.

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

23.4. 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 item 23.4 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 QUARTA - DA VIGÊNCIA E DO REGISTRO

24.1. Caso haja a aquisição do Imóvel pela Empreendedora Locadora, porém não se verifique a definição do Custo da Obra e do prazo para conclusão e entrega da Obra à Locatária, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, nada sendo devido de uma Parte à outra a título de multa, ressalvado o direito da Empreendedora Locadora de ser reembolsada pelos valores constantes do Parágrafo Primeiro desta Cláusula e, ainda, dos valores relacionados à corretagem, escrituras, registros, ITBI, laudêmios, bem como todos os custos e valores, diretos e indiretos, já incorridos pela Empreendedora Locadora para a aquisição do Imóvel.

001921

Nesse caso, a Empreendedora cederá à Locatária a posse, a titularidade, todos os direitos e prerrogativas e/ou todos os direitos aquisitivos que possuam em relação ao Imóvel sendo pelo valor do reembolso ora previsto.

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

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

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

Parágrafo Terceiro: Tendo em vista as questões fundiárias e edilícias as Partes ajustam que o registro do contrato de que trata o caput dessa cláusula poderá ser feito parcialmente nas matrículas do Imóvel.

24.3. 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 QUINTA- DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

25.1. 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

001922

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 25.1 acima especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o preço, a forma de pagamento, bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

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

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

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

Parágrafo Primeiro: Para os fins do disposto no *caput*, entender-se-á por "Informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das Partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) à outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, subcontratados 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.

Parágrafo Segundo: A obrigação de sigilo constante do *caput* não se aplicará quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou

001923

determinação judicial, bem como nos casos de exigência nas operações de Captação de Recursos, sendo certo que, em ambos os casos, as Partes deverão fazer uso apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.

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

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

26.2. 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 SÉTIMA - DOS AVISOS

27.1. 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

Se para a Locatária:
Para ajustes técnicos de projeto:
DIRETOR DE INFRAESTRUTURA E ENGENHARIA
Avenida Nações Unidas, n.º 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Novo Brooklin, São Paulo/SP
CEP 04794-000

Para demais assuntos:
GERENCIA DE COMPRAS
Avenida Nações Unidas, n.º 14.171, 2º, 3º e 4º andares, Novo Brooklin, São Paulo/SP
CEP 04794-000

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 OITAVA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

28.1. 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 esta necessite de documentos solicitados pelo Cartório.

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

28.3. 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.

00192

28.4. A Empreendedora Locadora deverá entregar o Imóvel à Locatária com o suprimento dos serviços públicos essenciais, especialmente, mas não limitada, ao suprimento de água, energia elétrica, gás e coleta de lixo. Não tendo a Empreendedora Locadora culpa e desde que o Imóvel tenha sido construído exatamente de acordo com os Projetos, com a devida aprovação da Locatária de todas as instalações, projetos e plantas, não será responsável em relação à Locatária e a Locatária não poderá responsabilizar a Empreendedora Locadora por (a) qualquer interferência de frequência, variação na corrente, ou alteração na composição ou reciclagem das utilidades fornecidas à Locatária nos equipamentos fixos ou portáteis utilizados pela Locatária e seus prepostos no Imóvel; (b) interrupção do fornecimento das utilidades; (c) impossibilidade técnica do Imóvel suportar a demanda de suporte para as utilidades e/ou necessária às operações da Locatária; e (d) interrupção ou quebra de sigilo ou de segurança de qualquer meio de transmissão e/ou passagem das utilidades que servem a Locatária ou ocupantes do Imóvel, uma vez que não há, tampouco haverá, qualquer dispositivo físico de suporte às transmissões e/ou passagens (galerias, tubulações, shafts, antenas, e outros) do Imóvel, que possa garantir tal sigilo e segurança.

28.5. Integram o presente Contrato, como partes indissociáveis, depois de rubricados pelas Partes, os seguintes documentos anexos:

Anexo 1 – PROJETOS
Anexo 2 – MINUTA DE ATAS DE REUNIÕES
Anexo 3 – MINUTA DA CARTA DE FIANÇA
Anexo 4 – CRONOGRAMA REFERENCIAL DOS EVENTOS
Anexo 5 – TABELA DE CUSTOS ESTIMATIVOS DE OBRA

CLÁUSULA VIGÈSIMA NONA - DA ARBITRAGEM

29.1. Todas as controvérsias relativas à interpretação e ao descumprimento das obrigações previstas neste Contrato serão submetidas à arbitragem, de acordo com o regulamento da Câmara de Mediação e Arbitragem de São Paulo, vinculada ao CIESP – Centro das Indústrias do Estado de São Paulo ("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 de 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.

001924

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.

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

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

São Paulo, 22 de outubro de 2012

Luiz Augusto F. do Amaral
281.209.408-31
Diretor

CARNEGIE 25 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA

ATENTO BRASIL S/A

Luís Ricardo Ferreira
Diretor Executivo
Atento Brasil S.A.

Tony Cruz
Diretor Executivo
Atento Brasil S.A.

Testemunhas:

1.
Nome: Rebeca Leal Lopes
RG: RG: 41.053.739-1
CPF/MF: CPF: 364.529.158-00

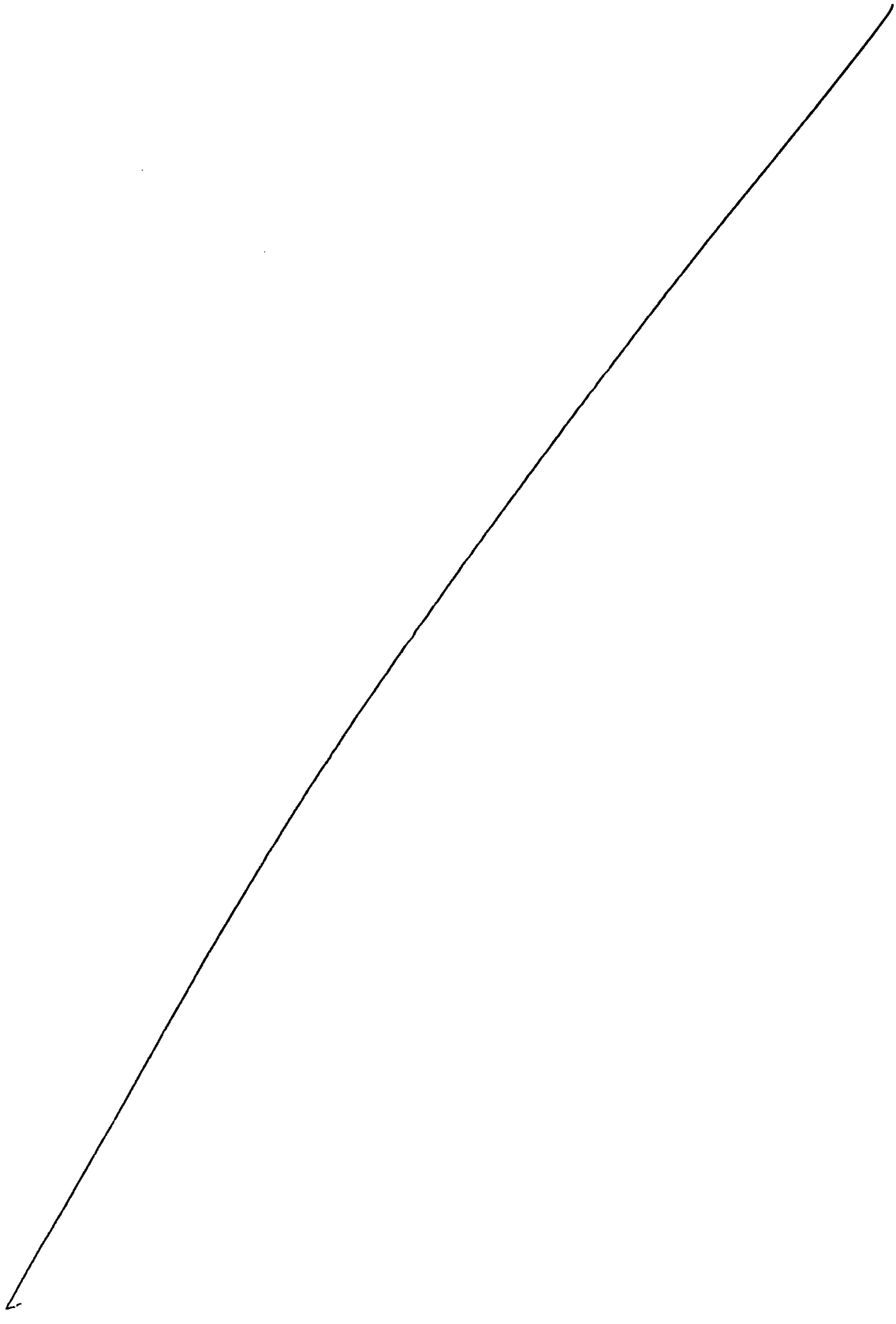
2.
Nome:
RG:
CPF/MF:

Valdir Alves
Gerente de Compras Sênior
Atento Brasil S/A

001926

TRX DEPARTAMENTO JURÍDICO RBAC

ANEXO 1 – PROJETOS



ANEXO 2 – MINUTA DE ATAS DE REUNIÕES

ATENTO:

Ata de Reunião

REUNIÃO de GESTÃO			
Site:			
Data da reunião:	/ /	**Local da reunião:**	

1 - Objetivo da Reunião

2 - Integrantes da Reunião

Nome	Nome
1.	4.
2.	5.
3.	6.

3 - Ausências Justificadas

Nome	Nome
1.	3.
2.	4.

4 - Processos Discutidos

N°	Processo	Resumo do Processo	Responsável	Criticidade
01				
Decisões e Ações a serem tomadas: **- META:**				

N°	Processo	Resumo do Processo	Responsável	Criticidade
02				
Decisões e Ações a serem tomadas: **- META:**				

5 - Registros da Ata

Redigido por:	Conferido por:	Data da emissão:
		/ /

ANEXO 3 - MINUTA DA CARTA DE FIANÇA

[Local e data].

Ao
[beneficiário]

Ref.: Carta de Fiança n.º _____

Prezados Senhores,

Pela presente carta de fiança, o Banco [...], com sede na [...], inscrito no CNPJ/MF sob n.º [...], assume perante a [beneficiário], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [...] ("[beneficiário]"), a partir desta data, na qualidade de fiador e principal pagador da empresa [afiançada], com sede na [...], inscrita no CNPJ/MF sob n.º [...] ("Afiançada"), até o valor de R$ [...] ([...]), o compromisso pelo cumprimento de todas as obrigações pecuniárias por ela assumidas no Contrato [...], firmado entre a Afiançada e a [beneficiário] em [...] ("[...]"), em especial a obrigação [...].

Assim, até o limite acima fixado, comprometemo-nos a satisfazer perante a [beneficiário], no prazo de 02 (dois) dias úteis, a contar do recebimento da sua comunicação escrita protocolizada no [...], a obrigação afiançada que não for devidamente cumprida pela Afiançada na data aprazada, desde que dentro do mencionado prazo a Afiançada não apresente determinação judicial obstando este Banco de efetuar o pagamento da obrigação inadimplida.

Esta fiança vigorará pelo prazo de um ano a contar da presente data, quando a sua eficácia jurídica expirar-se-á de pleno direito.

Fica estabelecido, desde já, que a exigibilidade da presente fiança cessará de pleno direito, após decorrido o prazo de 10 (dez) dias, contados da data do vencimento da obrigação garantida, sem que a Beneficiária tenha notificado o Fiador para efetuar o pagamento da obrigação afiançada e inadimplida.

O Banco [...] renuncia aos benefícios de ordem e divisão previstos nos artigos 827, 837, 838 e 839 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/02) e no artigo 595 do Código de Processo Civil Brasileiro.

A despeito do prazo de validade desta fiança, o Banco [...] reconhece que a obrigação afiançada terá a duração de [...] anos, razão pela qual a presente carta de fiança será renovada anualmente, às expensas da Afiançada. Dessa forma, em até 30 (trinta) dias antes do vencimento da presente carta de fiança, a Afiançada deverá apresentar à [beneficiário] o comprovante de renovação da presente carta, sob pena de caracterização de inadimplemento contratual da Afiançada, ficando a Beneficiária autorizada a: (i) executar a presente Fiança e depositar o valor em nome dela Beneficiária como depósito em garantia substitutiva à presente Fiança; ou (ii) rescindir o contrato [...] e executar a presente Fiança.

O Foro da Comarca de São Paulo será o competente para processar e julgar as questões oriundas desta fiança.

Cordialmente.

Banco [...].

ANEXO 4 - CRONOGRAMA REFERENCIAL DOS EVENTOS

Assinatura do contrato de Built to Suit.	22.10.2012
Aquisição do imóvel pela Empreendedora Locadora	20.11.2012
Aprovação da Construtora pelas partes em conjunto	30.11.2012
Data de Inicio das Obras	01.12.2012
Data de Conclusão da Obra	31.03.2013
Regularização Imobiliária	01.06.2013

ANEXO 5 – TABELA DE CUSTOS ESTIMATIVOS DE OBRA

SITE ATENTO PENHA - RJ

Custos de Obra Direto e Indireto		Estimado
Taxa de Gestão e Administração do Empreendimento (2%)	R$	481.700,00
Assessoria Jurídica	R$	200.000,00
Consultorias / Aprovações	R$	100.000,00
Laudo Ambiental	R$	15.000,00
Custo de Obra	R$	14.500.000,00

Custos do Imóvel Direto e Indireto		Estimado
Aquisição do Imóvel	R$	8.500.000,00
Laudêmio	R$	425.000,00
ITBI e Registros	R$	345.000,00

Cálculo do Valor do Aluguel		Estimado
Custo do Imóvel	R$	9.270.000,00
Custo de Incorporação	R$	15.296.700,00
Total dos Investimentos	R$	24.566.700,00
Valor do Aluguel (0,82%)	R$	201.446,94