**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE BEM IMÓVEL PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS COM CONDIÇÃO SUSPENSIVA E OUTRAS AVENÇAS**

**I – Quadro Resumo**

**1. PARTES CONTRATANTES:**

**1.1. LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.,** sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Barão de Jundiaí, n.º 523, Lapa, CEP 05073-010, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o n.º 07.440.660/0001-32 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo (“JUCESP”) sob o NIRE 35300541766, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Locadora” ou “Lucca”);

**1.2. MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**, empresa individual de responsabilidade limitada, com sede na Cidade de Caieiras, Estado de São Paulo, na Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, Km 38,5, Vera Tereza, CEP 07717-200, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 13.502.356/0001-75 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35601974343, neste ato representada na forma de seu ato constitutivo (“Locatária” ou “Motriz”);

Sendo Lucca, quando em conjunto com Motriz, doravante denominadas “Partes” e, individual e indistintamente, “Parte”,

e, ainda, na qualidade de interveniente anuente deste Contrato,

**1.3. ISEC SECURITIZADORA S.A.**, companhia securitizadora, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Tabapuã, n.º 1.123, 21º andar, conjunto 125, Itaim Bibi, CEP 04533-004, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 08.769.451/0001-08 e com seus atos constitutivos devidamente arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.300.340.949, neste ato representada na forma de seu estatuto social (“Cessionária” ou “Securitizadora”);

**2. OBJETO DA LOCAÇÃO**:

**2.1.** A totalidade do imóvel de propriedade da Locadora, situado na cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Raimunda Pereira de Magalhães, n.º 10.535, objeto da Matrícula 7.768 do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo - SP, que será locado à Locatária (“Imóvel 2”).

**2.2.** O Imóvel 2 atualmente está locado à locatário específico, conforme descrito no Anexo I ("Contrato de Locação" e “Área Locada”) e será locado à Motriz, caso implementadas as Condições Suspensivas (definidas abaixo).

**3. PRAZO DA LOCAÇÃO**: A partir do implemento das Condições Suspensivas (definidas abaixo) (“Data de Início da Locação”) até o dia 30 de setembro de 2035 (“Prazo de Vigência”).

**4. FINALIDADE DA LOCAÇÃO**: Não residencial.

**5. ALUGUEL MENSAL**: Para a Área Locada será devido o aluguel conforme tabela constante do Anexo I (“Aluguel Mensal”).

**5.1. PERIODICIDADE E ÍNDICE DE REAJUSTE**: O reajuste dos valores dos aluguéis na presente locação far-se-á anualmente, a cada 12 (doze) meses contados a partir da data de vigência do Contrato de Locação Imóvel 2, ou ainda pelo menor período que vier a ser permitido por legislação superveniente, pela variação do IGP-M/FGV, sendo certo que o primeiro reajuste deverá necessariamente ocorrer na mesma data prevista para o reajuste acordado no Contrato de Locação Imóvel 2.

**5.2. DIA DE PAGAMENTO**: Até o 10 de cada mês subsequente ao mês vencido.

**5.3. LOCAL E FORMA DE PAGAMENTO:** Será realizado em conta corrente n.º 3044-9, agência 3395-2, do Banco Bradesco S.A., de titularidade da Securitizadora.

**6.** **ANEXOS**: Anexo I - Descrição do Contrato de Locação Imóvel 2 e Tabela Com o Aluguel Mensal por Área Locada.

**7. GARANTIA DA LOCAÇÃO**: Sem garantia.

As Partes têm, entre si, por justo e convencionado o presente instrumento de “*Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças*” (“Contrato de Locação Complementar 2”), que, além das especificações constantes do Quadro Resumo, se regerá pelas seguintes cláusulas e condições, que outorgam, aceitam e se obrigam a cumprir, a saber:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO E DO PRAZO**

* 1. A **LOCADORA** dá em locação à **LOCATÁRIA**, a Área Locada indicada no item 2, pelo Prazo de Vigência e finalidade mencionados nos itens 3 e 4, todos do Quadro Resumo, observadas as Condições Suspensivas e Resolutivas abaixo.
		1. A eficácia dessa locação está condicionada ao implemento das condições suspensivas descritas abaixo, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), e demais normas aplicáveis (em conjunto, “Condições Suspensivas”):

(i) término, resilição ou rescisão do “*Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial*”, que tem por objeto a locação do Imóvel 2, celebrado entre a Locadora e a **SENDAS DISTRIBUIDORA S/A**, sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, LOT 2, PAL 48959 Anexo A, Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 06.057.223/0001-71 e com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Estado do Rio de Janeiro sob o NIRE 33.300.272.909, na qualidade de locatária, em 30 de outubro de 2015, conforme posteriormente aditado em 13 de maio de 2016, 09 de setembro de 2016, 06 de fevereiro de 2017, 05 de julho de 2017, 18 de agosto de 2017, 27 de setembro de 2017 e 13 de novembro de 2020 (“Contrato de Locação Imóvel 2”), por qualquer motivo, a qualquer tempo, até o dia 30 de setembro de 2035;

* + 1. Não sendo implementadas as Condições Suspensivas até 30 de setembro de 2035, ficará operada de pleno direito a condição resolutiva do presente Contrato, nos termos do artigo 127 da Lei n.º 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), de forma automática e independentemente de qualquer comunicação ou outra formalidade, sem a cominação de qualquer penalidade ou indenização de Parte a Parte (“Condição Resolutiva”).
	1. As Partes declaram-se cientes de que Lucca cedeu os créditos decorrentes de determinados contratos de locação, notadamente, do Contrato de Locação Imóvel 2 e deste Contrato de Locação Complementar 2, por meio da celebração do “*Instrumento Particular de Cessão e Aquisição de Créditos Imobiliários e Outras Avenças*” (“Contrato de Cessão”), celebrado nesta data entre a Lucca, a Motriz e a Securitizadora, e na qualidade de fiadores nos termos e condições dos Documentos da Operação, **TORRES ASSETS NEDERLAND B.V.**, sociedade privada de responsabilidade limitada, regularmente constituída sob as leis da Holanda com sede em Rotterdam, n.º 3016, BA Parklaan 9, registrada na Câmara de Comércio da Holanda sob o n.º 24336588, inscrita no CNPJ/ME sob o n.º 34.448.687/0001-44, **LUPÉRCIO FRANÇA TORRES**, brasileiro, empresário, portador da cédula de identidade RG n.º 4.672.471 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 147.287.618-00, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **CELIA POGGIO TORRES**, brasileira, do lar, portadora da cédula de identidade RG n.º 4.672.472 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n.º 312.863.018-66, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 52, Sumaré, CEP 01256-050;  **LUPÉRCIO TORRES NETO**, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da Cédula Identidade RG n.º 16.814.369-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 148.563.318-41, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Guará, n.º 66, Sumaré, CEP 01256-050; **LEOPOLDO POGGIO TORRES**, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.044.827-0 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 157.542.988-89, casado sob o regime de comunhão parcial de bens com **SILVIA DA COSTA LIMA TORRES**, brasileira, portadora da cédula de identidade RG n.º 25.044.864-6 SSP/SP, inscrita no CPF/ME sob o n.º 178.312.978-63, ambos residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Avenida das Nações Unidas, n.º 4794, Apartamento 131, Bloco F, Jardim Universidade Pinheiros, CEP 05477-000; **FÁBIO GONÇALVES TORRES**, brasileiro, divorciado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG n.º 25.355.972-8 SSP/SP, inscrito no CPF/ME sob o n.º 168.330.368-70, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Aimberê, n.º 405, ap. 161 A, Perdizes, CEP 05018-010 (em conjunto, “Fiadores”), para que seja realizada uma operação de securitização de créditos imobiliários com lastro nos recebíveis de aluguéis advindos, dentre outros, do Contrato de Locação Imóvel 3 e, eventual e futuramente, caso venham a ser implementadas as Condições Suspensivas, deste Contrato de Locação Complementar 3, com a emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 88ª série da 4ª emissão da Securitizadora (“CRI”), garantindo que durante o prazo dos CRI não haverá quebra do fluxo de pagamento dos CRI (“Operação”).
	2. É vedada a utilização da Área Locada para outro fim que não o descrito no item 4 do Quadro Resumo. A **LOCATÁRIA** deverá respeitar, na utilização da Área Locada, assim como todas as demais normas e diretrizes aplicáveis, definidas pela legislação municipal, estadual e federal, tanto no que diz respeito às suas atividades, como à utilização da Área Locada, assumindo integral responsabilidade civil, criminal e administrativa, por todo e qualquer ato por ela praticado durante o período em que estiver na posse da Área Locada, ainda que posteriormente exigidos, sob pena de multa, rescisão contratual e indenização por perdas e danos aplicáveis.
		1. O presente Contrato de Locação Complementar 2 poderá ser renovado, mediante acordo por escrito entre as Partes, por igual ou menor período, devendo a **LOCATÁRIA**, no prazo de 120 (cento e vinte) dias antes do termo do Prazo de Vigência, comunicar sua intenção de renovar ou não o presente Contrato de Locação Complementar 2.
		2. Considerando que as condições desta locação, em especial o Prazo de Vigência e o Aluguel Mensal, foram acordados em conexão com os Documentos da Operação (conforme abaixo definido), em caso de renovação da locação, seja na forma desta Cláusula 1.3.1, seja por força de ação renovatória, este Contrato de Locação Complementar 2 passará a ser interpretado de forma dissociada da contexto negocial que lhe deu origem, permitindo, inclusive, a revisão do valor do Aluguel Mensal em sede de ação renovatória e de ação revisional, sendo certo que em qualquer hipótese as novas condições somente poderão ter eficácia após liquidação da totalidade dos CRI.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO VALOR DO ALUGUEL E DO REAJUSTE**

* 1. O Aluguel Mensal, livremente convencionado de pleno e comum consenso pelas Partes, é o descrito no item 5 do Quadro Resumo, a ser pago pela **LOCATÁRIA**, na data prevista no item 5.2 do Quadro Resumo, reajustado conforme o item 5.1 do Quadro Resumo, diretamente no local e forma indicados no item 5.3 do Quadro Resumo.
	2. O pagamento do Aluguel Mensal e reembolso de quantias que sejam devidas nos termos do presente Contrato de Locação Complementar 2 deverá ser feito diretamente à Securitizadora, ou a quem legalmente a represente, no local e forma indicados no item 5.3 do Quadro Resumo.

Eventual recebimento de aluguéis ou encargos em valores inferiores ao devido não eximirá a **LOCATÁRIA** da obrigação de complementar o pagamento das diferenças, e não caracterizará novação ou alteração contratual, mesmo na hipótese de reiteração do fato. Após notificação para correção do valor de pagamento do Aluguel Mensal, a **LOCATÁRIA** deverá corrigi-lo no pagamento do mês imediatamente seguinte, sob pena de inadimplemento contratual e aplicação das penalidades previstas neste Contrato de Locação Complementar 2, sem prejuízo da caracterização de um Evento de Recompra Compulsória, nos termos do Contrato de Cessão

* + 1. De igual modo, não caracterizará alteração ou novação contratual o eventual recebimento de aluguéis ou encargos em atraso, sem os acréscimos previstos neste instrumento, visto que, se não for exigida a competente complementação, o fato será sempre havido como mera liberalidade da Securitizadora e da **LOCADORA**.
		2. Havendo pagamento de valor inferior ao devido, ou feito após a data de vencimento, o comprovante provará apenas o pagamento da quantia especificada na autenticação bancária e não implicará quitação do débito, não se aplicando o disposto no artigo 322 do Código Civil, e ficando preservado o direito da **LOCADORA** de cobrar da **LOCATÁRIA** a diferença apurada e os encargos moratórios, nos termos da Cláusula 4.3 abaixo.
	1. No valor do Aluguel Mensal não estão incluídos os encargos da locação, a saber, tarifas de luz, água e esgoto, IPTU incidentes sobre a Área Locada e respectivas taxas municipais, bem como despesas para contratação de seguro previsto neste instrumento, que serão suportadas integralmente pela **LOCATÁRIA**, nos seus respectivos vencimentos a partir da Data de Início da Locação.
		1. Nos termos do caput desta Cláusula, competirá exclusivamente à **LOCATÁRIA** pagar, por inteiro:
	2. todos os impostos, taxas, contribuições fiscais e demais tributos lançados sobre a Área Locada atualmente incidentes e que eventualmente vierem a ser criados no curso da presente locação;
	3. todas as despesas com o consumo de água, esgoto e energia elétrica, relativas à Área Locada;
	4. todos os encargos relativos à Área Locada, incluindo as despesas com sua conservação e manutenção, e
	5. todas as despesas referentes ao pagamento dos prêmios de seguro da Área Locada, conforme previsão deste instrumento.
		1. A **LOCATÁRIA** obriga-se, ainda, a remeter à **LOCADORA** e à Securitizadora, ao fim de cada período anual a contar da Data de Início da Locação, ou quando solicitado pela **LOCADORA** e pela Securitizadora, os comprovantes dos pagamentos de todas as despesas referidas nesta Cláusula Segunda, ainda que em cópia simples, entregando os originais ao término do Contrato de Locação Complementar 2, momento em que a **LOCATÁRIA** deverá, ainda, apresentar à **LOCADORA**, a certidão negativa de débitos de tributos imobiliários expedida pela Municipalidade.

**CLÁUSULA TERCEIRA – DAS VISTORIAS E DAS MODIFICAÇÕES NA ÁREA LOCADA**

* 1. A **LOCATÁRIA** obriga-se a permitir a vistoria da Área Locada pela **LOCADORA** e pela Securitizadora, seu mandatário ou preposto, mediante designação de dia e hora, com 48 (quarenta e oito) horas úteis de antecedência, que poderá ser por qualquer meio de comunicação, inclusive por telefone, dispensada a designação prévia na hipótese de urgência ou gravidade da situação. Também deverá ser permitido que a Área Locada seja visitada, nas mesmas condições, por terceiros, na hipótese de ela vir a ser colocada à venda, desde que mediante expressa aprovação da Securitizadora, conforme vier a ser deliberado em assembleia geral dos titulares dos CRI.
		1. A **LOCATÁRIA** será cientificada por carta de eventuais irregularidades ou infrações que forem constatadas na vistoria da **LOCADORA**, de seu preposto ou mandatário, para que regularize sua situação no prazo de 10 (dez) dias, sob pena de dar ensejo à rescisão deste Contrato de Locação Complementar 2 e à simultânea adoção de medidas judiciais pertinentes, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, entendendo-se por medidas judiciais pertinentes aquelas tendentes a compelir a **LOCATÁRIA** a efetuar os reparos necessários ou indenizar as despesas necessárias aos mesmos, bem assim como as tendentes ao despejo. Se por questões técnicas a execução das providências necessárias à regularização da situação não forem possíveis de realização no prazo de 10 (dez) dias, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar à **LOCADORA**, dentro do mesmo prazo: (i) as razões técnicas da impossibilidade de cumprimento do prazo; (ii) o relatório das medidas efetivas que tiverem sido tomadas para a solução do problema e (iii) novo prazo para a regularização da situação.
		2. Durante o tempo necessário aos reparos, a **LOCATÁRIA** permanecerá responsável pelos pagamentos dos Alugueis Mensais, bem como os demais encargos devidos nos termos deste Contrato de Locação Complementar 2.
		3. Restando, no mínimo, 30 (trinta) dias para o término da locação, as Partes procederão em conjunto, uma vistoria na Área Locada para a apuração de eventuais alterações havidas no seu estado e de seus acessórios e pertences, para, após efetuadas as requeridas reparações, proceder a entrega e recebimento de chaves e quitação das obrigações contratuais.
	2. A **LOCATÁRIA** declara, para todos os fins e efeitos de direito, que a partir da Data de Início da Locação, recebe a Área Locada em perfeito estado de conservação e uso, obrigando-se e comprometendo-se a devolvê-la nesse mesmo estado, ressalvadas as exceções específicas que constem de documento celebrado por escrito com a **LOCADORA**, com nova e completa pintura, reparo das eventuais avarias e limpeza, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévios, juntamente com qualquer benfeitoria existente nos termos das Cláusulas 3.2.1 a 3.2.6 abaixo, devendo entregar a Área Locada desocupada de coisas e pessoas, sem que lhe caiba qualquer tipo de indenização, e qualquer que seja o motivo da devolução, sob pena de incorrer nas cominações previstas neste instrumento ou estipuladas em lei, além de ficar sujeita ao pagamento de indenização pelos danos e prejuízos decorrentes da inobservância dessa obrigação, aluguéis e encargos, durante o tempo que se fizer necessário à reposição da Área Locada.
		1. A Área Locada deverá ser mantida no estado de conservação e de uso tal como ora é entregue, conforme Cláusula 3.2 supra, bem como deverão ser atendidas pela **LOCATÁRIA** todas as normas, exigências e intimações das repartições públicas municipais, estaduais e federais. A **LOCATÁRIA** deverá zelar pela boa conservação de todas as instalações e demais componentes e melhoramentos existentes na Área locada, fazendo, às suas custas, todos os reparos necessários para a manutenção desse estado de conservação e uso, a fim de restituir a Área Locada nas condições previstas na Cláusula 3.2 supra.
		2. As benfeitorias necessárias introduzidas na Área Locada, bem como as úteis, independentemente se previamente autorizadas pela **LOCADORA**, não serão indenizáveis e nem conferirão à **LOCATÁRIA** direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título ou tempo.
		3. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 3.1.2 acima, a **LOCATÁRIA** fica desde já autorizada a levantar ou remover, por sua conta e risco, as benfeitorias úteis ou voluptuárias introduzidas na Área Locada desde que não implique em nenhum dano à Área Locada ou à sua utilização, entregando-a na forma do disposto na Cláusula 3.2 supra, não podendo reclamar da **LOCADORA** qualquer tipo de indenização ou compensação, nem alegar direito de retenção, ou composição por perdas e danos, a qualquer título ou tempo.
		4. Toda e qualquer benfeitoria somente poderá ser introduzida na Área Locada mediante expressa e prévia autorização da **LOCADORA**, ainda que se destine a adequá-la às atividades da **LOCATÁRIA**. Para a realização das benfeitorias autorizadas, a **LOCATÁRIA** deverá providenciar as licenças aplicáveis perante os órgãos competentes dos poderes públicos, sendo a única e exclusiva responsável com relação ao atendimento de toda e qualquer exigência dos poderes públicos ou ainda quaisquer danos ou prejuízos a terceiros ou à Área Locada que possam advir das obras para execução das benfeitorias de interesse da **LOCATÁRIA**, bem como a contratação dos seguros aplicáveis para a execução segura das benfeitorias.
		5. Considerando a possibilidade da ocorrência de novas adaptações à Área Locada, a **LOCATÁRIA** deverá submeter todo e qualquer projeto especificando as características técnicas, para análise e aprovação expressa da **LOCADORA**, com antecedência mínima de 10 (dez) dias úteis.
		6. Caso a **LOCATÁRIA** realize novas adaptações estruturais na Área Locada sem a prévia aprovação expressa do seu projeto técnico pela **LOCADORA**, as aprovações necessárias perante os órgãos públicos, e/ou emissão de apólice de seguros aplicáveis, a **LOCADORA** poderá impedir as instalações ou tomar as providências para a remoção imediata, se já instalados, sendo certo que a **LOCATÁRIA** não poderá exigir qualquer indenização. Ademais, caso tais adaptações causem qualquer tipo de sanção e/ou responsabilidade judicial ou extrajudicial à **LOCADORA** ou a terceiros, a **LOCATÁRIA** obriga-se a indenizar a **LOCADORA** no valor correspondente à referida responsabilização, bem como por quaisquer outros danos posteriores que possam ser causados, à **LOCADORA,** obrigando-se também a indenizar qualquer prejuízo causado a terceiros, mantendo a **LOCADORA** isenta de qualquer responsabilização.
	3. Fica facultado à **LOCADORA**, no prazo de 30 (trinta) dias, anteriores ao término do prazo do presente Contrato de Locação Complementar 2 e entrega das chaves, a constatação de seu estado de conservação, limpeza e manutenção, mediante simples comunicação à **LOCADORA**.
		1. A entrega das chaves, após a desocupação da Área Locada, não exonera a **LOCATÁRIA** das obrigações contratuais assumidas neste instrumento, inclusive quanto ao pagamento do Aluguel Mensal e respectivos encargos, no caso de recuperação dos estragos causados, sendo que, para todos os efeitos, será considerada a real entrega das chaves a data em que à Área Locada estiver totalmente recuperada e em normais condições de uso, incluindo o período necessário para a ligação de gás, luz e água, cujo fornecimento tenha sido suspenso por eventual inadimplemento da **LOCATÁRIA**.
		2. Antes da devolução das chaves da Área Locada, as Partes procederão à sua vistoria final, em data e horário consensualmente ajustados entre as Partes, com antecedência de 48 (quarenta e oito) horas, fazendo constar do respectivo termo eventuais danos a serem reparados pela **LOCATÁRIA**, ou a quitação de sua obrigação, exclusivamente quanto ao bom estado de conservação da Área Locada (“Laudo de Vistoria Final”). A celebração do Laudo de Vistoria Final, assim como a quitação das obrigações da **LOCATÁRIA** quanto ao estado de conservação da Área Locada, não implica o reconhecimento ou indício de quitação das demais obrigações locatícias, tais como pagamento de Aluguel Mensal, encargos, impostos, taxas, etc.
		3. Nenhuma intimação dos poderes públicos caracterizará motivo relevante para o abandono da Área Locada ou a rescisão deste Contrato de Locação Complementar 2 pela **LOCATÁRIA**, visto que esta é responsável pelo atendimento e a satisfação de eventuais exigências ou infrações.
		4. A **LOCATÁRIA** assume, a partir da Data de Início da Locação, referida no item 3 do Quadro Resumo, exclusiva e integral responsabilidade civil, criminal e administrativa quanto à utilização da Área Locada, arcando com todos os respectivos custos e despesas decorrentes, de forma a atender as determinações legais e exigências administrativas, ainda que exigidas da **LOCADORA**.

**CLÁUSULA QUARTA – DO TÉRMINO DA LOCAÇÃO E DA MULTA POR INADIMPLEMENTO**

* 1. As Partes desde já concordam que o presente Contrato de Locação Complementar 2 começará a vigorar para a Área Locada a partir da Data de Início da Locação, permanecendo em vigor pelo Prazo de Vigência, sendo que em qualquer hipótese, até a liquidação total, antecipada ou não, dos CRI.
	2. Na hipótese de desapropriação da Área Locada pelo Poder Público, o presente Contrato de Locação Complementar 2 ficará resolvido, cabendo à **LOCADORA**, ou à sua Cessionária, conforme o caso, proceder ao recebimento da indenização, ficando exonerada de quaisquer responsabilidades frente à **LOCATÁRIA**, a quem, contudo, ficará facultado pleitear o ressarcimento pelos prejuízos que sofrer diretamente do ente público expropriante.
		1. No caso de desapropriação parcial, ficará facultado à **LOCATÁRIA** o direito de optar entre a continuidade da locação ou sua resolução, sendo que no caso de prosseguimento, o Aluguel Mensal será reduzido na mesma proporção da redução da área da Área Locada, ressalvado, contudo, que o fluxo de pagamento dos CRI não poderá ser de maneira alguma afetado. Nessa hipótese as Partes e os Fiadores serão solidariamente responsáveis pela manutenção do fluxo de pagamento dos CRI no âmbito da Operação.
		2. O cumprimento e execução de todas as intimações do Poder Público, em razão do uso dado à Área Locada pela **LOCATÁRIA**, sem prejuízo da imediata ciência dada à **LOCADORA,** ficam a cargo e responsabilidade da **LOCATÁRIA.**
	3. Em caso de atraso no pagamento dos aluguéis, sobre a importância efetivamente em débito passará a incidir, independentemente de qualquer aviso ou notificação prévia, ajuizada ou não a ação de que possa valer-se a **LOCADORA**, multa moratória de 2% (dois por cento), juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês e atualização monetária calculada pelos mesmos índices indicados no presente para o reajuste do aluguel, devendo esses dois últimos encargos a serem computados *pro rata die,* desde a data do vencimento e até a data do efetivo pagamento.
	4. Ressalvadas as multas específicas previstas neste Contrato de Locação Complementar 2, fica estipulada a multa do valor correspondente a 3 (três) aluguéis mensais, vigentes à data da infração contratual, na qual incorrerá a Parte que infringir qualquer cláusula deste Contrato de Locação Complementar 2 (excetuado o caso de atraso de pagamento pela **LOCATÁRIA,** cuja multa correspondente é disciplinada especificamente na Cláusula 4.3 acima), com faculdade, para a Parte inocente, de considerar simultaneamente rescindida a locação, independentemente de qualquer formalidade, ressalvando-se um aviso prévio de 10 (dez) dias à Parte infratora, para que, dentro do prazo aludido, purgue a mora, sob pena de, não o fazendo, sujeitar-se às cominações ajustadas, inclusive das penalidades previstas nas Cláusulas 4.4.2 e 4.4.3 abaixo.
		1. A multa referida na Cláusula 4.4 acima será devida sempre por inteiro, não podendo ser reduzida em razão do prazo já decorrido da locação, sendo certo que não prejudicará o direito da Parte inocente de pleitear as perdas e danos, eventualmente cabíveis, os aluguéis e encargos em atraso, independentemente da rescisão do presente instrumento, e não se aplica no caso de devolução antecipada da Área Locada, cuja hipótese se encontra regida pela penalidade estabelecida na Cláusula 4.4.2 abaixo.
		2. Na hipótese de a **LOCATÁRIA** pretender denunciar o presente Contrato de Locação Complementar 2, antes do término do prazo ajustado no item 3 do Quadro Resumo, obriga-se a pagar à **LOCADORA** conforme proporção já determinada no Artigo 4º da Lei de Locação, o valor equivalente à totalidade dos aluguéis que seriam pagos pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** até o término do prazo da locação previsto no item 3 do Quadro Resumo.

**4.4.2.1.** A **LOCATÁRIA** deverá comunicar a **LOCADORA** de sua intenção de rescindir a locação com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da data da rescisão pretendida.

* + 1. A **LOCATÁRIA** reconhece expressamente que as condições ora ajustadas neste instrumento, foram estabelecidas em virtude da relação negocial entre as Partes e no âmbito da Operação, e em virtude de ela, **LOCATÁRIA**, garantir a locação pelo prazo ajustado neste Contrato de Locação Complementar 2, de forma que a denúncia da locação pela **LOCATÁRIA** ou a extinção do Contrato, independentemente da razão, antes de seu término, implicará na obrigação de pagamento integral dos valores ajustados para os aluguéis, conforme disposto na Cláusula 4.4.2 acima, pela parte infratora ou pela **LOCATÁRIA** denunciante, conforme aplicável.
	1. Além das hipóteses de rescisão expressamente previstas neste instrumento, a locação será rescindida por infringência de qualquer das obrigações aqui pactuadas, ou das legais disciplinadoras de locação da natureza do presente instrumento, observado o procedimento definido na Cláusula 4.4.

**CLÁUSULA QUINTA – DA CONFIDENCIALIDADE**

* 1. Em razão do acesso que tiveram e terão a Informações Confidenciais da outra Parte, as Partes assumem reciprocamente o compromisso de: (i) não permitir o acesso às Informações Confidenciais da outra Parte a terceiros que não sejam suas Afiliadas, e a estes apenas na extensão necessária para permitir a concretização do objeto deste Contrato de Locação Complementar 2; (ii) não utilizar qualquer das Informações Confidenciais, exceto para os fins previstos neste Contrato de Locação Complementar 2; e (iii) manter a confidencialidade em relação às Informações Confidenciais recebidas da outra Parte.
		1. Para os fins deste Contrato de Locação Complementar 2, (i) “Informações Confidenciais” significa toda e qualquer informação, escrita ou verbal, e documentação divulgada à outra Parte relacionada a este Contrato de Locação Complementar 2 ou às transações contempladas neste Contrato de Locação Complementar 2, incluindo mas não se limitando, às condições comerciais praticadas tais como valor do Aluguel Mensal, e qualquer outra informação e/ou documentação a ela divulgada que tenha sido fornecida por escrito como confidencial durante as tratativas aqui contempladas, inclusive antes do presente Contrato de Locação Complementar 2; (ii) “Afiliadas” significará, para cada Parte, qualquer sociedade controladora, controlada ou sob controle comum com qualquer das Partes, quer seja por deter a maioria do capital social, ou capital votante ou por relação contratual ou de outra forma, como, por exemplo, a supervisão do mesmo diretor de investimentos, bem como seus respectivos investidores ou acionistas e suas partes relacionadas, diretores, conselheiros, empregados, subcontratados e agente a qualquer tempo, durante as negociações deste Contrato de Locação Complementar 2 e ainda durante a vigência de qualquer uma das obrigações deste Contrato de Locação Complementar 2.
	2. As limitações previstas neste Contrato de Locação Complementar 2 para a revelação de Informações Confidenciais não são aplicáveis, quando tais informações (i) eram, nesta data, de domínio público; (ii) eram conhecidas pela Parte receptora ao tempo de sua revelação, não tenha sido obtidas, direta ou indiretamente, da Parte fornecedora, suas Afiliadas ou de terceiros sujeitos a dever de sigilo; ou (iii) se tornaram conhecidas do público, em caráter geral, após esta data, como resultado de ação ou omissão da Parte fornecedora ou de qualquer de suas Afiliadas; ou (iv) venham a tornar-se de conhecimento público após sua revelação à Parte receptora, sem que haja qualquer participação dessa nessa divulgação; ou (v) sejam reveladas em decorrência de atendimento a exigência legal e/ou ordem judicial ou de órgão ou agência governamental ou (vi) sejam reveladas em cumprimento às regras de qualquer autoridade regulatória, ou outro órgão regulatório, como o que a Parte receptora e suas Afiliadas se comprometem a cumprir, desde que (a) a Parte receptora, sempre que permitido por lei, envie prontamente à Parte fornecedora comunicação escrita a respeito da ordem ou exigência recebida, cumprindo os termos de eventual proteção judicial que venha a ser obtida pela Parte fornecedora; e (b) a revelação se restrinja ao mínimo de informação necessária para atender à ordem, exigência ou regra.

**CLÁUSULA SEXTA –** **INDENIZAÇÃO E SEGURO**

* 1. A Locatária deverá, anualmente, contratar seguro da Área Locada, em seu próprio nome e benefício, pelo valor da reconstrução, contra riscos de incêndio, responsabilidade civil contra terceiros e outros riscos diretamente ligados à Área Locada, por meio de seguradora de sua livre escolha arcando com os custos do prêmio correspondente.
	2. Em caso de sinistro, a Locatária promoverá a reconstrução das benfeitorias e construções havidas na Área Locada tão logo seja liberada a indenização pela seguradora, sem interrupção do pagamento dos alugueis.

**CLÁUSULA SÉTIMA – DAS CONDIÇÕES GERAIS**

* 1. A falência ou o deferimento de pedido de recuperação judicial de qualquer das Partes ensejará a rescisão do Contrato de Locação Complementar 2, observado o disposto na Cláusula 4.4.2 acima, que se operará na data em que o a outra Parte tomar conhecimento de tais ações ou na data em que a falência for decretada, aquela que ocorrer primeiro.
	2. O presente Contrato de Locação Complementar 2 tem eficácia executiva para a competente cobrança judicial dos valores devidos, valendo como título executivo na forma do artigo 784, inciso II, da Lei n.º 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada (“Código de Processo Civil”).
	3. As Partes concordam que os termos e condições financeiras e de pagamento definidos neste Contrato de Locação Complementar 2, inclusive aquelas relativas ao valor da locação, somente serão alteradas com anuência por escrito da Securitizadora, mediante prévia manifestação dos titulares dos CRI, observada o disposto na Cláusula 7.3.1 abaixo, exceto se de outra forma previsto nos demais documentos relacionados à Operação de emissão de CRI (“Documentos da Operação”).
		1. As Partes concordam que qualquer alteração neste Contrato de Locação Complementar 2 após a emissão dos CRI dependerá de prévia aprovação dos titulares dos CRI reunidos em assembleia geral, obedecido ao quórum estabelecido no termo de securitização dos CRI, sendo certo, todavia, que este Contrato de Locação Complementar 2 poderá ser alterado, independentemente de assembleia geral dos titulares de CRI, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente (i) de modificações já permitidas expressamente nos Documentos da Operação, (ii) da necessidade de atendimento a exigências de adequação a normas legais ou regulamentares, inclusive decorrente de exigências cartorárias devidamente comprovadas, (iii) quando verificado erro de digitação, ou ainda (iv) em virtude da atualização dos dados cadastrais das Partes, tais como alteração na razão social, endereço e telefone; desde que tais alterações (a) não representem prejuízo aos titulares de CRI ou afetem o fluxo dos valores decorrentes da locação e (b) não gerem novos custos ou despesas aos titulares de CRI.
	4. Salvo se de outra forma definidos neste Contrato de Locação Complementar 2, os termos iniciados em letras maiúsculas aqui utilizados, independentemente da sua utilização no singular ou no plural, conforme o caso, terão o mesmo significado a eles atribuído nos demais Documentos da Operação.
	5. Todas e quaisquer notificações, solicitações, autorizações e pedidos nos termos deste Contrato de Locação Complementar 2 deverão ser feitos por escrito, correios, ou mensagem eletrônica (“e-mail“) e serão considerados válidos (a) conforme comprovados através de recibo assinado pelo destinatário, da entrega da notificação judicial ou extrajudicial ou, no caso de entrega de correspondência, através do relatório de transmissão ou comprovante de entrega; ou (b) quando realizadas por e-mail, desde que o remetente receba confirmação do recebimento do e-mail. Deverão ser endereçados da seguinte forma:
1. Se para Lucca:

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**

Rua Barão de Jundiaí, n.º 523, Lapa

São Paulo - SP

05073-010

At.: Fábio Gonçalves Torres

Telefone: 11-99953-7890

E-mail: fabio.torres@irga.com.br

1. Se para Motriz:

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

Rodovia Presidente Tancredo de Almeida Neves, n.º 3.959, Km 38,5, Vera Tereza

Caieiras - SP

07717-200

At.: Lupercio Torres Neto

Telefone: 11-99984-9925

E-mail: lupercio.neto@irga.com.br

1. Se para a interveniente anuente:

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

Rua Tabapuã, 1.123 – 21º andar

São Paulo – SP

CEP 04533-004

At.: Dep. de Gestão / Dep. Jurídico

Telefone: (11) 3320-7474

E-mail: gestao@isecbrasil.com.br / juridico@isecbrasil.com.br

* + 1. A mudança de qualquer dos endereços acima deverá ser comunicada à outra Parte pela Parte que tiver seu endereço alterado. Caso contrário, qualquer aviso ou comunicado enviado ao endereço indicado acima, ou outro anteriormente indicado por escrito, será considerado válido.
	1. A **LOCATÁRIA** não poderá ceder, transferir ou sub-rogar a terceiros, total ou parcialmente, os direitos decorrentes ou oriundos deste Contrato de Locação Complementar 2, inclusive para fins de sublocação da Área Locada, exceto se prévia e expressamente autorizado, por escrito, pela Securitizadora. Se houver proposta de novo inquilino para sublocação da Área Locada, a matéria deverá ser submetida à assembleia geral dos titulares dos CRI, convocada para este fim específico, a qual, se não aprovada, deverá ser justificada pelos titulares dos CRI reunidos em assembleia.
		1. As Partes desde já estabelecem que, a qualquer momento durante o Prazo de Vigência do presente Contrato de Locação Complementar 2, caso este venha a ser cedido, emprestado ou sublocado, observado o disposto na Cláusula 7.6 acima, a **LOCATÁRIA** permanecerá solidária e inteiramente responsável pelo cumprimento de todas as obrigações assumidas no presente Contrato de Locação Complementar 2.
		2. A **LOCADORA** autoriza expressamente, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, que os créditos imobiliários decorrentes do pagamento do Aluguel Mensal estabelecido neste Contrato de Locação Complementar 2 sejam cedidos à Securitizadora, na forma do Contrato de Cessão firmado no âmbito da Operação, para a finalidade de possibilitar sua securitização mediante a emissão dos CRI, independentemente de qualquer notificação ou anuência, para fins do artigo 290 do Código Civil.
	2. Se qualquer das Cláusulas deste Contrato de Locação Complementar 2 ou parte dela for considerada nula ou ineficaz, tal decisão não afetará a validade e eficácia das demais Cláusulas, que subsistirão e serão consideradas plenamente válidas e eficazes como se a Cláusula nula ou ineficaz tivesse sido eliminada, e se qualquer termo deste Contrato de Locação Complementar 2 for conflitante com quaisquer normas ou regulamentos, as Partes procurarão de boa-fé negociar a modificação deste Contrato de Locação Complementar 2, preservando, na medida do possível, a real intenção das Partes.
	3. A tolerância eventualmente manifestada por qualquer das Partes não importará em novação quanto aos termos deste instrumento, não podendo ser empregada como precedente ou justificativa de futura infração contratual ou legal, não devendo ser interpretada como renúncia, desistência, transformação, substituição, modificação de Cláusula, concordância, aprovação, endosso, permissão, consentimento ou conversão.
	4. Observado o disposto na Cláusula 7.3, quaisquer alterações no presente Contrato de Locação Complementar 2 somente terão eficácia se realizadas através de aditivo contratual firmado por escrito, ficando acordado que compromissos verbais não obrigarão as Partes, sendo considerados inexistentes para fins deste Contrato de Locação Complementar 2.
	5. Este Contrato de Locação Complementar 2 obriga, por todos os seus expressos termos, aos contratantes, bens, herdeiros ou sucessores.
	6. Ocorrendo a renovação de que trata a Cláusula 1.3.1, ou, ainda, na hipótese de o presente Contrato de Locação Complementar 2 vigorar por prazo indeterminado, as cláusulas e condições ora definidas serão mantidas e deverão ser integralmente cumpridas pelas Partes.
	7. Exceto se expressamente disposto neste Contrato de Locação Complementar 2, nenhuma das Partes terá o direito exigir a responsabilidade e obrigação da outra Parte para efetuar pagamentos, praticar os atos aqui descritos e/ou cumprir as obrigações aqui contidas, através de qualquer medida legal, judicial ou extrajudicial, contra qualquer membro, acionista, quotista, sócio, gerente, diretor, agente, afiliado, beneficiário, procurador, representante ou empregado de tal parte, seja direta ou indiretamente.
	8. Tudo quanto for devido em razão deste Contrato de Locação Complementar 2 e que não comporte o processo de execução, será cobrado por ação própria, elegendo-se o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo como o competente para conhecer de todas e quaisquer questões decorrentes do presente Contrato de Locação Complementar 2, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, ficando a cargo da Parte vencida, em qualquer caso, os honorários de advogado que a vencedora constituir para defesa de seus direitos, bem como as respectivas despesas judiciais ou extrajudiciais.
	9. As Partes declaram e reconhecem que este Contrato de Locação Complementar 2 e os Documentos da Operação poderão ser assinados por meio eletrônico, com o uso de plataforma digital, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória n.º 2.200-2/2001. Caso uma pessoa física seja a representante de mais de uma Parte deste Contrato de Locação Complementar 2, na qualidade de procuradora ou representante legal, o registro único de sua assinatura por certificado digital neste Contrato de Locação Complementar 2 será considerado representação válida de todas as Partes representadas para todos os fins de direito. As Partes reconhecem, de forma irrevogável e irretratável, a autenticidade, validade e a plena eficácia da assinatura por certificado digital, para todos os fins de direito.

E, por estarem justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma ou eletronicamente, conforme aplicável, para um só efeito, juntamente com as 2 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

São Paulo, [•] de [•] de 2020.

*[O restante da página foi intencionalmente deixado em branco.]*

*[As assinaturas seguem nas páginas seguintes.]*

(*Página de Assinaturas do “Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●]*

**LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A.**

*(Locadora)*

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**MOTRIZ ADMINISTRAÇÃO DE BENS PRÓPRIOS EIRELI**

*(Locatária)*

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

**ISEC SECURITIZADORA S.A.**

*(Interveniente Anuente)*

|  |  |
| --- | --- |
| \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome:  | Nome: |
| Cargo: | Cargo: |

Testemunhas:

|  |  |
| --- | --- |
| 1.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | 2.\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Nome: | Nome: |
| RG: | RG: |
| CPF/ME: | CPF/ME: |

**ANEXO I**

*ao “Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças”, celebrado em [●] de [●]*

**DESCRIÇÃO DA LOCAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL 2 E TABELA COM OS ALUGUÉIS MENSAIS**

Imóvel 2: uma área de terras com 25.250,00m², situada na Estrada Velha de São Paulo – Campinas, na Fazenda Anastácio Capuava, no distrito do Jaraguá, que assim se descreve e confronta: “partindo-se do ponto 1, situado a 10,00m da Estada Velha São Paulo – Campinas, com azimute 67º 17’ 30” e distância de 183,69m atinge-se o ponto 11, confrontando com outra gleba de propriedade da Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute 358º 57’ 36” e distância de 108,14m, atinge-se o ponto 12, confrontando com a Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute de 268º 57’ 36” e distância de 182,09m, atinge-se o ponto 13, confrontando com outra gleba de propriedade da Conspedra S/A – Engenharia e Comércio; daí deflete à esquerda e com azimute de 175º 15’ 36” e distância de 176,32m, atinge-se o ponto 1 inicial, confrontando com a Estrada Velha São Paulo – Campinas, devidamente registrado na Matricula n.º 7.768, no livro 2 - Registro Geral de Imóveis do 18º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo (“Imóvel 2”). O Imóvel 2 encontra-se cadastrado, de acordo com a Av. 16, de 26 de dezembro de 2012, pelo de Contribuinte n.º 209.009.0003-0 (desmembrado do 209.009.0001-4) em maior área. Ainda, consta na averbação registrada sob o n.º Av.26, em 28 de janeiro de 2020, edificação de um prédio, que recebeu o n.º 10.535 da Avenida Raimundo Pereira de Magalhães, com área construída de 12.310,20m². Por fim, o Imóvel 2 foi adquirido pela Fiduciante por meio de conferência de bens, nos termos do Instrumento Particular da Segunda Alteração do Contrato Social, datado de 22 de outubro de 2012, registrada na JUCESP sob o n.º 512.63/12-0, em sessão de 27/11/2012, devidamente registrada na matrícula do Imóvel 2 sob o registro n.º R.17, em 26 de dezembro de 2012.

O Imóvel 2 encontra-se atualmente locado conforme termos descritos abaixo:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Definição** | **Qualificação** | **Razão Social** | **CNPJ/CPF** | **Início Vigência** | **Final Vigência** | **Aluguel Mensal**\* | **Índice Reajuste** |
| Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial firmado em 30/10/2015 | Locadora | LUCCA ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS S.A. | 07.440.660/0001-32 | 19/10/2017 | 19/10/2037 | R$ 96.733,81 até julho de 2025 e R$ 234.924,97 de julho de 2025 ao final da vigência do Contrato | IGP-M/FGV |
| Locatária | SENDAS DISTRIBUIDORA S/A | 06.057.223/0001-71 |

*\* Todos os valores de alugueis e a totalidade dos acessórios, tais como, mas não se limitando a, juros, multas, atualização monetária, pagamentos de seguros, penalidades, indenizações, direitos de regresso, seguros, encargos por atraso e demais encargos conforme previstos no Instrumento Particular de Contrato de Locação Comercial firmado em 30/10/2015 deverão ser praticados neste Contrato de Locação de Bem Imóvel Para Fins Não Residenciais Com Condição Suspensiva e Outras Avenças, independentemente de previsão expressa nesse sentido.*