lINSTRUMENTO PARTICULAR DE
COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL
E OUTRAS AVENÇAS

Celebrado entre:

ARTERIS S/A

e

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMONIO LTDA.

São Paulo, 2 de junho de 2020

INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL E OUTRAS AVENÇAS

O presente instrumento particular é celebrado entre as seguintes partes:

(a) De um lado, na qualidade de **PROMITENTE VENDEDORA**, doravante simplesmente denominada **VENDEDORA**:

ARTERIS S/A, sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 12º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.919.555/0001-67, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social.

(b) De outro lado, na qualidade de **PROMISSÁRIA COMPRADORA**, doravante simplesmente designada **COMPRADORA**:

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMONIO LTDA., sociedade empresária limitada, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Traipu, nº 542, 3º andar, Perdizes, CEP: 01235-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 97.549.880/0001-91, neste ato representada na forma de seu Contrato Social.

CONSIDERANDO QUE:

(i) A **COMPRADORA** tem por objeto a realização de negócios imobiliários estruturados;

(ii) A **VENDEDORA** é uma sociedade que tem por objeto a exploração direta ou indireta, por meio de consórcios e/ou participação em outras sociedades, de negócios relativos a obras, serviços públicos e/ou operação e manutenção de infraestrutura em geral através de qualquer modalidade de contrato, bem como a realização de estudos, consultoria e assistência técnica relacionadas às atividades retro mencionadas, e, ainda, a locação e administração de bens móveis ou imóveis, próprios ou de terceiros, conforme descrição contida em seus atos constitutivos;

(iii) O presente Negócio (conforme definido abaixo) tem por objeto a alienação pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA** e, subsequentemente, a locação pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** (operação denominada "*sale leaseback*") de imóvel que é utilizado pela **VENDEDORA** como centro de operações, situado no Município de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, no lado direito da Rodovia Anhanguera SP 330, KM 312,54, pista norte, com área de terreno de 52.423,26 metros quadrados e área construída de 4.351,30 metros quadrados ("Imóvel"), atualmente objeto da Matrícula n° 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 244.378;

(iv) Não obstante o caráter irrevogável e irretratável do presente Contrato, a efetivação da compra e venda do Imóvel ficará sujeita à verificação de determinadas premissas acordadas entre as Partes;

(v) Mediante a verificação das Premissas do Negócio (conforme definidas abaixo) dentro do prazo estabelecido pelas Partes, (a) a **VENDEDORA** irá alienar à **COMPRADORA** o Imóvel, por meio de lavratura de escritura pública de compra e venda ("Escritura"); e, (b) a **VENDEDORA** e a **COMPRADORA** deverão celebrar o contrato de locação, por meio do qual a **COMPRADORA** irá locar, nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245/91, o Imóvel à **VENDEDORA** com eficácia a partir da data de lavratura da Escritura ("Contrato de Locação");

(vi) Para a consecução do Negócio, a **COMPRADORA** declara e garante ter plena capacidade econômica e financeira para realização do Negócio;

(vii) A relação entre **COMPRADORA** e **VENDEDORA** no que diz respeito ao Negócio será baseada em uma rede complexa de direitos e obrigações recíprocos, a ser regulada por este Contrato, e, quando firmados, pelo Contrato de Locação e pela Escritura ("Contratos Coligados"), os quais deverão ser interpretados conjunta e harmonicamente entre si, especialmente em relação aos seus mecanismos cruzados de inadimplemento e rescisão;

(viii) A **VENDEDORA**, conforme indicado no considerando "iii" acima, tem interesse em continuar utilizando o Imóvel, após a sua alienação à **COMPRADORA**, na qualidade de locatária, o que as Partes pretendem fazer conforme os termos e condições do Contrato de Locação;

(ix) A **COMPRADORA** e a **VENDEDORA** dispuseram de tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, execução e extinção são pautadas pelos princípios da igualdade, probidade, lealdade e boa-fé.

ISTO POSTO, a **VENDEDORA** e a **COMPRADORA**, doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", convencionam entre si firmar o presente Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Imóvel e Outras Avenças ("Contrato"), o qual será regido pelas leis aplicáveis e pelas seguintes disposições:

I. IMÓVEL

1.1 Descrição do Imóvel. A **VENDEDORA** é a legítima proprietária do Imóvel mencionado na consideração preliminar "iii" acima, objeto da matrícula nº Matrícula n° 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, que assim se descreve, caracteriza e confronta:

"Gleba de terras desmembrada da Fazenda Recreio Guaracy, situada na Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia em um ponto, localizado na altura do Km. 312 + 531,267 metros da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, de propriedade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT; deste ponto, segue pela citada via marginal com azimute 225°32'24'' e distância de 63,78 metros, até um ponto; daí, segue ainda pela Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, com azimute 225°04'20'' e distância de 87,16 metros, até um ponto; daí, segue com azimute 302°14'37'' e distância de 283,34 metros, até o ponto V4, confrontando com propriedade de Lafargeholcim (Brasil) S/A (matrícula nº 9044); daí, segue confrontando com propriedade de Companhia de Cimento Portland Itaú (matrícula nº 102479), com azimute 31°42'15'' e distância de 214,47 metros, até o ponto V5, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, na altura do Km 293 + 115,78 metros; daí, segue atravessando o imóvel desta matrícula, com azimute 164º59'02'' e distância de 21,48 metros, até o ponto A, ponto este localizado na altura do Km 293 + 130,50 metros da linha férrea; daí segue em linha curva com raio de 739,25 metros e desenvolvimento de 80,00 metros, até o ponto B; daí segue com azimute 212°55'26'' e distância de 57,50 metros, até o ponto C; daí segue com azimute 301°56'25'' e distância de 79,00 metros até o ponto D; daí, segue com azimute 32°18'51'' e distância de 65,50 metros, até o ponto A, confrontando nestas quatro linhas com propriedade de Arteris S/A (matrícula nº 50651); daí, segue atravessando o imóvel desta matrícula com azimute 344°59'02'' e distância de 21,48 metros, até o ponto V5; daí, segue em linha paralela ao eixo da linha férrea, de propriedade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT, em curva com raio de 697,88 metros e desenvolvimento de 165,12 metros, até o ponto V6; daí, segue com azimute 137°48'24'' e distância de 53,45 metros, até o ponto V7; daí segue ainda na mesma confrontação com azimute 138°13'26'' e distância de 108,97 metros, até um ponto, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 52.423,26 metros quadrados; ***onde encontra-se edificado um prédio comercial e galpões, subordinados ao n° 1515 da Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, com área construída de 3.066,6175 metros quadrados;*** *cadastrado na municipalidade local sob nº 244.378."*

1.1.1. O Imóvel encontra-se cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 244.378.

1.1.1 A área construída do Imóvel é composta pelos seguintes edifícios, também indicados no *croquis* anexo (Anexo 1.1): (i) Bloco A (1.806,7939 m²),

Bloco B (780,8168 m²), Bloco C (53,32 m²), Bloco D (425,6868 m²), Bloco E (363,8862 m²), Bloco F (919,2963 m²) e Bloco G (1,50 m²).

1.2 Forma de Aquisição do Imóvel. O Imóvel foi adquirido pela **VENDEDORA** por meio da escritura pública de compra e venda lavrada em 23 de junho de 2005, perante o 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto, livro 1567, páginas 176 a 182, e registrada na matrícula nº 102.478 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, registro anterior da matrícula atual do Imóvel, sob nº R.03-M.102.478.

1.3 Inexistência de Ônus. A **VENDEDORA** declara ser, por justo título, senhora e legítima proprietária e possuidora do Imóvel e, com exceção do quanto disposto nas Cláusulas 1.3.1 a 1.3.5, que o Imóvel está absolutamente livre, desembaraçado e desimpedido de pessoas e coisas, não havendo atualmente sobre o mesmo e sob a pessoa da **VENDEDORA** quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, gravames, dívidas, dúvidas, litígios, direitos de terceiros, passivos de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, foro, arresto, sequestro, servidão, anticrese, inexistindo litispendência que possa impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, inexistindo sobre o Imóvel, ainda, penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer e, no seu melhor conhecimento, qualquer processo de desapropriação em andamento ou que possa vir a ser proposto, contaminação ambiental ou armazenamento de substâncias perigosas ou potencialmente contaminantes, encontrando-se o Imóvel quite para com os tributos e tarifas e demais contribuições sobre ele incidentes, bem como de qualquer outro fato que possa impedir, afetar ou trazer risco ao Negócio.

1.3.1. Conforme registro AV.2 da Matrícula 187.550, o Imóvel está gravado com servidão perpétua em favor da Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL para implantação de torres ou postes para passagem de linha de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas na área indicada no *croquis* anexo (Anexo 1.3.1) ("Servidão").

1.3.2. A **VENDEDORA** declara que se encontra em trâmite, perante a Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, um procedimento administrativo de desmembramento de área de 5.168,11 metros quadrados do imóvel objeto da matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP ("Procedimento de Desmembramento"), que se encontra descrita no Anexo 1.3.2. deste Contrato ("Área Desmembrada"). A **VENDEDORA** declara que, após a finalização do Procedimento de Desmembramento, a Área Desmembrada deverá ser doada à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto para fins de afetação pública da rua particular abrangida pela Área Desmembrada. Nesse sentido, a **VENDEDORA** se obriga a (a) realizar, às suas exclusivas expensas, as obras de infraestrutura na Área Desmembrada que forem solicitadas pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, devendo neste caso manter a **COMPRADORA** indene a respeito de tais obras, bem como, (b) arcar com todos os custos, despesas, contrapartidas e emolumentos decorrentes da formalização da doação da Área Desmembrada à Municipalidade de Ribeirão

Preto, e (c) cessar qualquer interferência na área dos imóveis confrontantes, em especial o imóvel sobre o qual passa a linha férrea limítrofe ao Imóvel.

1.3.2.1. A **VENDEDORA** deverá ainda, às suas exclusivas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, tomar todas as providências necessárias à realização do regular Procedimento de Desmembramento perante os órgãos competentes, incluindo, mas não se limitando, a realização de retificação da área do Imóvel (se necessário) e a apuração da área remanescente do Imóvel, no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contado da data de registro da Escritura, obtendo, ao final de tal prazo: (a) a matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP (ou, caso assim seja determinado pelo Oficial do Registro de Imóveis, nova matrícula autônoma) contemplando a área remanescente de 47.225,15 metros quadrados, conforme descrição prevista no Anexo 1.3.2.1. ("Matrícula Final"); e, (b) a matrícula autônoma contemplando à Área Desmembrada, que será doada à Municipalidade de Ribeirão Preto, com o que expressamente concorda e anui a **COMPRADORA**. Para fins de aplicação desta Cláusula 1.3.2.1., a **COMPRADORA**, na data da lavratura da Escritura, outorgará uma procuração especifica à **VENDEDORA**, com prazo mínimo de 1 (um) ano e com possibilidade de substabelecimento com reserva de poderes, para que esta, às suas expensas, conduza o Procedimento de Desmembramento até sua finalização.

1.3.2.2. Caso o Procedimento de Desmembramento não finalize no prazo previsto na Cláusula 1.3.2.1., acima, incidirá à **VENDEDORA** multa mensal no valor de R$15.000,00 (quinze mil reais) para o primeiro ano de atraso, valor este que será cobrado em dobro a cada ano adicional de atraso até a data da finalização do Procedimento de Desmembramento, sem prejuízo da **VENDEDORA** manter a **COMPRADORA** indene com relação a qualquer penalidade, multa, autuação, responsabilidade, prejuízo que seja decorrente do Procedimento de Desmembramento, sejam estas pretéritas ou futuras à lavratura da Escritura. A multa referida acima não será devida se o atraso decorrer de demora ou atraso dos órgãos públicos competentes, desde que a **VENDEDORA** comprove que está sendo diligente na condução da regularização e cumprindo os prazos exigidos pelos órgãos competentes para tanto.

1.3.3. A **VENDEDORA** declara que parte das áreas construídas do Imóvel (Blocos E, F e G), totalizando uma área de 1.284,6825 m^2 de área construída, encontra-se em fase de regularização perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros e o Registro de Imóveis, sendo certo que referida regularização permanecerá de responsabilidade da **VENDEDORA** mesmo após a lavratura

da Escritura e será tratada no âmbito do Contrato de Locação ("Regularização da Construção"). A **VENDEDORA** declara ainda que as demais construções existentes no Imóvel encontram-se devidamente regularizadas perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros e o Registro de Imóveis.

1.3.4. O Imóvel está localizado em zona de uso especial, conforme Plano Diretor de Ribeirão Preto, por estar na zona de recarga do aquífero Guarani e, em razão disso, há diversas restrições de uso do solo, sobretudo referente a sua permeabilidade e prevenção de contaminações ("Restrições Ambientais"). A **VENDEDORA** declara e garante que está cumprindo as Restrições Ambientais e que não há construção existente no Imóvel em área não permitida pela legislação municipal e ambiental nos termos (a) da Certidão de Diretrizes nº 16/2019, bem como (b) da sentença transitada em julgado nos autos da Ação Civil Pública nº 0973044-47.2012.8.26.0506, 5ª Vara Cível do Foro de Ribeirão Preto do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, movida pelo Ministério Público do Estado de São Paulo em face de Obrascon Huarte Lain Brasil S/A (anterior denominação da **VENDEDORA**), encontrando-se pendente apenas a delimitação da área para a implantação do sistema de áreas verdes e de lazer de, no mínimo, 35% da área total da gleba ("Regularização de Destinação de Área Verde"). A **VENDEDORA** se compromete a realizar a Regularização de Destinação de Área Verde em conjunto com a Regularização da Construção, a qual deverá ser tratada no âmbito do Contrato de Locação. A **VENDEDORA** deverá manter a **COMPRADORA** indene com relação a qualquer penalidade, multa, autuação, responsabilidade, prejuízo que seja decorrente da Regularização da Destinação de Área Verde, sejam estas pretéritas ou futuras à lavratura da Escritura.

1.3.5. O Imóvel é, atualmente, ocupado pelas empresas Latina Manutenção de Rodovias Ltda. (40m² do Bloco A), Arteris S.A. – Núcleo de Soluções (área remanescente do Bloco A e Blocos B, C e E) e ViaPaulista S.A. (Blocos D e F), integrantes do grupo econômico da **VENDEDORA**, por meio de Contrato de Locação firmado em 14 de abril de 2014 e aditado em 01 de maio de 2018 e em 01 de novembro de 2018 ("Locação").

II. COMPROMISSO, FINALIDADE DA AQUISIÇÃO E ESTRUTURA DO NEGÓCIO

2.1 Compromisso de Venda e Compra. Desde que tenham sido verificadas as Premissas do Negócio e que o Contrato de Locação tenha sido firmado, pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, nesta data, a **VENDEDORA** compromete-se a vender e a **COMPRADORA** compromete-se a adquirir o Imóvel no estado em que se encontra.

2.2. Finalidade da Aquisição. As Partes reconhecem que a aquisição do Imóvel pela **COMPRADORA** (assim como a venda do Imóvel pela **VENDEDORA**) tem como única

finalidade viabilizar a posterior locação do Imóvel pela **COMPRADORA** em favor da **VENDEDORA**, por meio do Contrato de Locação, de forma a permitir: (i) à **VENDEDORA** transformar parte de seu capital imobilizado em recursos imediatos para aplicação em sua operação e em novos investimentos, mantendo-se no Imóvel, e (ii) à **COMPRADORA**, obter um fluxo constante de recebíveis de natureza imobiliária, constituídos pelos aluguéis a serem desembolsados pela **VENDEDORA** no âmbito do Contrato de Locação.

2.3 Cessão dos Créditos. A **VENDEDORA** reconhece que, tendo em vista o objetivo da **COMPRADORA** previsto na alínea (ii) da Cláusula 2.2 acima, a **COMPRADORA** poderá ceder os seus créditos provenientes do Contrato de Locação. Dessa forma, a **VENDEDORA** autoriza expressamente, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, que todos os direitos a serem estabelecidos no Contrato de Locação em favor da **COMPRADORA**, inclusive os direitos creditórios e garantias, decorrentes do pagamento dos aluguéis, possam ser cedidos a terceiros, a exclusivo critério da **COMPRADORA**, independentemente de notificação, na forma do artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

2.4 Negócio. A operação consubstanciada pelo presente Contrato, pelo Contrato de Locação e pela Escritura, com a finalidade prevista na Cláusula 2.2 acima, é doravante referida como "Negócio".

2.5 Formalização do Negócio. As Partes assumem, por meio deste Contrato, a obrigação irrevogável e irretratável de concluir todas as etapas necessárias para a plena formalização do Negócio, conforme definidas e na ordem estabelecida abaixo, observada, ainda, a necessidade de verificação das Premissas do Negócio (conforme definidas abaixo):

> (a) *Celebração do Contrato de Locação*. Concomitantemente à celebração do presente Contrato, as Partes celebram o Contrato de Locação, que contemplará, dentre outras disposições: (i) como termo inicial a data da lavratura da Escritura; (ii) previsão expressa de sua rescisão automática, na hipótese de rescisão do presente Contrato ou de não lavratura da Escritura nos termos deste Contrato; e, (iii) a obrigação da **VENDEDORA** apresentar à **COMPRADORA**, na data da lavratura da Escritura, uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha, no valor equivalente à Indenização por Término Antecipado (definida no Contrato de Locação) devido à **COMPRADORA** nas hipóteses previstas no Contrato de Locação, na qual a **COMPRADORA** figurará como única beneficiária ("Carta Fiança").
>
> (b) *Lavratura da Escritura*. Em até 5 (cinco) dias contados do recebimento, pela **VENDEDORA**, da Comunicação para Prosseguimento do Negócio, as Partes deverão lavrar a Escritura, a qual deverá refletir substancialmente os termos do Anexo 2.5(b), observado o disposto na Cláusula VI abaixo.

2.6 Conexão Contratual. Em razão das condições específicas norteadoras do Negócio, as Partes concordam que a relação entre elas será regida pelos Contratos Coligados e por eventuais outros contratos ou instrumentos que venham a ser celebrados pelas Partes para regular aspectos relacionados ao Negócio, os quais deverão ser interpretados em conjunto e de forma harmônica e complementar entre si.

III. PREÇO

3.1 Preço e Forma de Pagamento. Pelo presente Contrato e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** obriga-se a vender o Imóvel à **COMPRADORA**, obrigando-se esta a adquiri-lo, de forma livre e desembaraçada, pelo preço certo de **R$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais)** ("Preço"), que será pago pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** em uma única parcela, fixa e irreajustável, contra a lavratura da Escritura, conforme definido neste Contrato.

3.2 Meio de Pagamento. A **COMPRADORA** deverá efetuar o pagamento do Preço à **VENDEDORA** mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para conta corrente de titularidade desta, a saber:

Banco Itaú Unibanco S.A.
Agência: 0350
Conta Corrente: 72101-5

3.3 Quitação. O comprovante de realização da TED relativa ao Preço, na forma prevista acima, e a respectiva compensação bancária do valor, servirão como recibo, representando a mais ampla, rasa, geral, irrevogável e irretratável quitação da **VENDEDORA** à **COMPRADORA** em relação aos valores recebidos.

3.4 Venda em caráter *ad corpus*. A compra e venda do Imóvel será realizada em caráter *ad corpus*, nos termos do Parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil Brasileiro.

IV. DOCUMENTAÇÃO E AUDITORIA

4.1 Auditoria. A **VENDEDORA** declara estar ciente de que a **COMPRADORA** poderá conduzir, dentro os prazos previstos neste Contrato, auditoria do Imóvel para verificar se, a exclusivo critério dela, **COMPRADORA**, atendido o pressuposto da razoabilidade (i) a aquisição do Imóvel pode caracterizar fraude a credores, fraude à execução ou representar diminuição patrimonial da **VENDEDORA** em detrimento de seus eventuais credores, (ii) existem ônus, restrições ou ameaças à propriedade ou à posse do Imóvel ou, ainda, à sua livre destinação para a concretização do Negócio; (iii) existem dívidas e ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, inclusive hipotecas legais ou convencionais, passivos, impostos e taxas em atraso, gravames fiscais, feitos

ajuizados, ações reais, pessoais e obrigações de taxas e tarifas em atraso incidentes sobre o Imóvel; e (iv) existe qualquer aspecto técnico, ambiental, edilício ou de segurança que diminua o valor ou utilidade do Imóvel ou que inviabilize o Negócio do ponto de vista técnico ou financeiro ("Auditoria").

4.2 Documentação da Auditoria. Para viabilizar a realização da Auditoria, a **VENDEDORA** deverá fornecer à **COMPRADORA**, no prazo de 10 (dez) dias contados da presente data, os documentos listados no Anexo 4.2 do presente Contrato (individualmente "Documento" ou, em conjunto, "Documentos").

4.2.1 Responsabilidade pelos Documentos. Tendo em vista que a **VENDEDORA** é a única responsável pela apresentação de todos os Documentos em boa ordem, as Partes estabelecem que os custos para obtenção de tais Documentos serão arcados exclusivamente pela **VENDEDORA**, sem que haja qualquer obrigação de reembolso pela **COMPRADORA**.

4.3 Solicitações Adicionais. Recebidos todos os documentos mencionados nesta Cláusula 4.2, a **COMPRADORA** fará a sua primeira manifestação sobre a Auditoria no prazo de até 10 (dez) dias contados do recebimento do último Documento pendente. A **COMPRADORA** poderá requerer à **VENDEDORA**, nesse prazo, eventuais esclarecimentos que entender necessários para a conclusão de sua análise, com vistas a verificar a viabilidade do Negócio. A **VENDEDORA** ficará responsável por apresentar os documentos e esclarecimentos adicionais solicitados pela **COMPRADORA** que tenha em seu poder, e, em relação aos documentos eventualmente não apresentados, prestar declarações que os substituam ("Esclarecimentos Adicionais"), sempre de forma a permitir a rápida conclusão da Auditoria.

4.3.1. Os Esclarecimentos Adicionais deverão ser apresentados pela **VENDEDORA** no prazo máximo de 2 (dois) dias após o término do prazo referido na Cláusula 4.3, sendo que a **COMPRADORA**, por sua vez, deverá concluir a sua análise nos 3 (três) dias subsequentes.

4.4 Acesso ao Imóvel para Análises Técnicas. A **VENDEDORA** permitirá, a partir da presente data, o acesso da **COMPRADORA** ou consultor técnico contratado pela **COMPRADORA** com a finalidade de realização de verificação do Imóvel in loco, desde que a **VENDEDORA** seja informada com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito horas) podendo, a critério da **VENDEDORA**, determinar-se que um representante da **VENDEDORA** acompanhe integralmente o acesso da **COMPRADORA** ou consultor técnico no Imóvel, que responderá, com exclusividade, por eventuais prejuízos que vier a ocasionar, por si, funcionários, prepostos ou terceiros contratados.

V. PREMISSAS DO NEGÓCIO

5.1 Descrição das Premissas do Negócio. As Partes acordam que a conclusão do Negócio está subordinada à verificação, cumulativamente, das seguintes premissas ("Premissas do Negócio"):

(a) *Conclusão Satisfatória da Auditoria*. A conclusão satisfatória da Auditoria a único e exclusivo critério da **COMPRADORA**, com a confirmação de que não há risco à validade ou segurança jurídica do Negócio, que não tenha sido sanado durante a Auditoria ou que não seja passível de ser sanado sem comprometer a viabilidade técnico-financeira do Negócio.

(b) *Comprovação do não exercício do Direito de Preferência*. A entrega, pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**, de (1) cópia das notificações encaminhadas Latina Manutenção de Rodovias Ltda, Arteris S.A. – Núcleo de Soluções e ViaPaulista S.A. informando da venda do Imóvel e concedendo prazo de 30 (trinta) dias para que exerçam o direito de preferência de adquirir o Imóvel, em estrita observância ao procedimento e aos prazos previstos no artigo 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91, e (2) declaração escrita de que nenhuma das notificadas em questão manifestou interesse em exercer seu direito de preferência no prazo de 30 (trinta) dias após ter sido notificado.

(c) *Veracidade das Declarações*. A manutenção da veracidade, precisão e validade de todas as declarações e garantias prestadas neste Contrato ao longo de toda a sua execução.

5.2 Prazo de Verificação das Premissas do Negócio. As Premissas do Negócio deverão ser verificadas pela **COMPRADORA** em até 25 (vinte e cinco) dias contados da presente data ("Prazo de Verificação").

5.2.1. Alcançado o termo final da extensão do Prazo de Verificação sem a verificação das Premissas do Negócio, as Partes deverão ajustar a eventual nova prorrogação de prazo ou a resolução do Contrato.

5.3 Prosseguimento do Negócio. Dentro do Prazo de Verificação e sua eventual extensão, a **COMPRADORA**, tendo verificado as Premissas do Negócio, deverá enviar notificação à **VENDEDORA** comunicando tal fato e o consequente prosseguimento do Negócio, por meio da celebração da Escritura, conforme estabelecido neste Contrato ("Comunicação para Prosseguimento do Negócio").

5.3.1. A ausência de Comunicação para Prosseguimento do Negócio será considerada falta de interesse da **COMPRADORA** em seguir com o Negócio e, portanto, será causa de resolução deste Contrato.

5.3.2. Após a Comunicação para Prosseguimento do Negócio, em caso de eventual demora ou recusa na lavratura da Escritura dentro do prazo previsto na Cláusula 6.1, deverá ser observada a Cláusula 6.4 abaixo.

VI. ESCRITURA

6.1 Outorga da Escritura. A Escritura será outorgada pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA,** em até 5 (cinco) dias contados do recebimento, pela **VENDEDORA**, da Comunicação para Prosseguimento do Negócio e desde que a **VENDEDORA** tenha apresentado à **COMPRADORA** a Carta Fiança ("Prazo para Escritura"), observadas, ainda, as disposições da Cláusula 2.5 acima.

6.2 Custos da Escritura. A Escritura será lavrada na Cidade de São Paulo, em Tabelionato de Notas de livre escolha da **COMPRADORA**, que arcará com todas as despesas relativas à transmissão do Imóvel, tais como emolumentos de Tabelionato de Notas, de Registro de Imóveis e Imposto de Transmissão (ITBI). Quaisquer despesas com averbações e registros de atos e fatos anteriores à Escritura serão de exclusiva responsabilidade da **VENDEDORA**.

6.3 Registro da Escritura. Após a lavratura da Escritura, a **COMPRADORA** deverá providenciar o registro da Escritura na matrícula do Imóvel, sendo certo que, o atendimento de eventuais exigências que necessitem de celebração de Escritura de Rerratificação deverá ser realizado conjuntamente pelas Partes, desde que não impliquem em assunção de obrigações adicionais às previstas neste Contrato.. Caso a falta de cumprimento da exigência e, portanto, a impossibilidade de registro da Escritura decorra de responsabilidade da **VENDEDORA**, a obrigação da **COMPRADORA** de promover o registro da Escritura estará suspensa de exigibilidade até que a exigência seja cumprida.

6.4 Atraso na Outorga da Escritura. Caso o Prazo para Escritura não seja observado por culpa de uma das Partes, a Parte credora da obrigação poderá aplicar multa diária equivalente a 0,1% (um décimo por cento) do Preço, devida pela Parte em mora com a obrigação de outorga da Escritura desde o término do Prazo para Escritura até a data da efetiva outorga da Escritura, sem prejuízo da consequente rescisão deste Contrato nos termos da Cláusula 11.2.

6.4.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 6.4., acima, a Parte inocente poderá optar, a seu exclusivo critério, por pleitear a execução específica da obrigação.

VII. POSSE

7.1 Data de Imissão na Posse. A **COMPRADORA** será imitida na posse indireta do Imóvel mediante a lavratura da Escritura ("Imissão na Posse").

7.2 Posse Direta e Indireta. Considerando que, conforme estabelecido neste Contrato, o início do prazo de vigência do Contrato de Locação ocorrerá imediatamente após a lavratura da Escritura, a **VENDEDORA** manterá a posse direta do Imóvel por força de cláusula *constituti* a ser inserida na Escritura, devendo ser entendida a Imissão na Posse pela **COMPRADORA** como originadora de posse indireta.

7.3 Responsabilidade por Encargos e Tributos. A **VENDEDORA** permanecerá responsável por todos os tributos, encargos, passivos de qualquer natureza e despesas incidentes sobre o Imóvel até a data de outorga da Escritura, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e contas de consumo de água, energia elétrica e gás, ainda que venham a ser lançados ou cobrados posteriormente e/ou em nome da **COMPRADORA.** A **COMPRADORA** somente responderá por tributos e encargos incidentes sobre o Imóvel cujo fato gerador ocorrer a partir da data de outorga da Escritura, observados os termos do Contrato de Locação.

7.3.1 Cobrança em Nome da Compradora. Na hipótese de a **COMPRADORA** receber cobrança referente a tributos, encargos ou despesas atribuídos à **VENDEDORA** nos termos da Cláusula 7.3, a **COMPRADORA** deverá comunicar a **VENDEDORA** a respeito da referida cobrança, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis na Comarca de Ribeirão Preto contados de seu recebimento.

7.3.2 Pagamento pela Vendedora. A **VENDEDORA**, por sua vez, deverá pagar o valor cobrado no prazo indicado pelo órgão arrecadador no respectivo instrumento de cobrança, sob pena de responder por perdas e danos causados à **COMPRADORA** desde que seu vencimento esteja por ocorrer no prazo de 3 (três) dias úteis ou mais contados a partir da entrega do documento de cobrança pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA**. Caso o prazo de vencimento do documento de cobrança seja inferior a 3 (três) dias úteis, o valor pendente deverá ser pago diretamente pela **COMPRADORA** ao órgão arrecadador e, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da notificação encaminhada pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** informando acerca de tal pagamento, devidamente reembolsado pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**. Para fins da aplicação desta Cláusula 7.3.2., entende-se por dias úteis, os dias úteis da Comarca de Ribeirão Preto.

VIII. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

8.1 Validade e Eficácia das Declarações. Toda e qualquer declaração ou garantia prestada pelas Partes neste Contrato ou nos demais Contratos Coligados subsistirão e permanecerão válidas após a data deste Contrato e deverão permanecer válidas e precisas após a transferência do Imóvel à **COMPRADORA**.

8.2 Declarações da Vendedora. A **VENDEDORA** declara e garante expressamente que:

(a) a transferência da propriedade do Imóvel não afetará o seu patrimônio e sua solvência, não constituindo qualquer risco ou fraude em relação ao pagamento de eventuais valores decorrentes de débitos existentes ou futuros, ações judiciais cíveis, fiscais, ambientais ou trabalhistas;

(b) com exceção da Locação, não há quaisquer locatários, sublocatários, comodatários ou terceiros ocupando o Imóvel e a **VENDEDORA** não está obrigada, por lei ou convenção, a oferecer direito de preferência a terceiros, sejam particulares ou entidades de direito público;

(c) com exceção da Servidão e da Locação, não tem conhecimento da existência de qualquer terceiro detentor de direitos sobre o Imóvel ou sobre qualquer das eventuais acessões e benfeitorias nele existentes;

(d) não tem conhecimento da existência de qualquer ação real ou pessoal pendente de qualquer natureza, incluindo cível, fiscal ou trabalhista, que tenha sido movida contra a **VENDEDORA** em qualquer juízo no Brasil ou no exterior, que possa afetar de forma adversa os direitos da **VENDEDORA** ao Imóvel nesta data;

(e) com exceção da Servidão, não tem conhecimento da existência de qualquer gravame, penhora ou caução sobre o Imóvel ou de qualquer iniciativa para criação de gravame, penhora ou caução sobre o Imóvel;

(f) o Imóvel não foi, total ou parcialmente, ofertado como caução ou garantia de juízo em qualquer ação existente;

(g) não existem quaisquer ocorrências de turbação, esbulho ou ameaça em relação à posse do Imóvel, que possui divisas consolidadas e incontroversas;

(h) não tem conhecimento de qualquer litígio, ação, demanda, arbitragem, reivindicação, audiência, investigação, Inquérito Civil ou Policial ou qualquer outro processo administrativo ou judicial em curso contra ou que envolva a **VENDEDORA** ou o Imóvel que possa resultar em qualquer obrigação à **COMPRADORA** como resultado do Negócio;

(i) não tem conhecimento de quaisquer ações judiciais ou processo arbitral de qualquer natureza civil, ambiental, comercial, fiscal ou trabalhista em curso instauradas contra a **VENDEDORA** ou suas antecessoras em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior que afetem ou possam afetar o Imóvel neste momento ou como resultado de qualquer evento que tenha ocorrido no passado;

(j) não tem conhecimento acerca de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública, processo judicial ou administrativo para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Imóvel;

(k) com exceção das Restrições Ambientais, não tem conhecimento de qualquer restrição ou passivo ambiental existente no Imóvel ou da existência de qualquer processo judicial ou procedimento administrativo em curso referente a questões ambientais relacionadas ao Imóvel;

(l) desconhece a existência de débitos relacionados ao Imóvel de natureza ambiental junto aos órgãos ambientais responsáveis, assim como de ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC), ou compromissos/acordos relativos ao Imóvel com relação ao cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes;

(m) desde a data de sua aquisição pela **VENDEDORA**, as atividades no Imóvel sempre foram conduzidas em cumprimento à legislação ambiental em vigor e não tem conhecimento da existência de qualquer condição ou evento que poderia constituir uma violação ou ser fundamento para qualquer violação, ônus ou gravame de acordo com qualquer legislação ambiental;

(n) o Imóvel não abrigou, desde a data de sua aquisição pela **VENDEDORA**, nenhuma atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado por materiais nocivos, ou cuja presença possa constituir-se em risco de seu uso, por qualquer usuário, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;

(o) desconhece processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o Imóvel, o qual não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;

(p) desconhece qualquer processo de demarcação ou reconhecimento de terras indígenas ou quilombolas que afete, no todo ou em parte, o Imóvel;

(q) com exceção dos Contratos Coligados e da Locação, até a transferência do Imóvel em favor da **COMPRADORA**, não terá transferido, arrendado, doado, vendido, constituído garantias, hipotecas ou quaisquer ônus ou gravames sobre o Imóvel, prometido ou praticado qualquer outro ato de disposição do Imóvel;

(r) as condições de acesso de veículos ao Imóvel a partir das vias públicas e rodovia lindeira são regulares e estão devidamente autorizadas pelas autoridades competentes, inexistindo contrapartidas viárias pendentes, bem como violações das restrições impostas em decorrência da preservação de faixas de domínio e *non-aedificandi* da rodovia;

(s) desconhece qualquer concessão, autorização, licença ou permissão para pesquisa, exploração ou lavra de recursos minerários no Imóvel, seja em favor da **VENDEDORA**, seja em favor de terceiros;

(t) não recebeu, até a presente data, quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais relacionados ao Imóvel ou que possam afetar, de qualquer modo, a aquisição deste;

(u) exceto pelo Procedimento de Desmembramento, pela Regularização da Construção e pela Regularização de Destinação de Área Verde, desconhece haver sobre o Imóvel quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionada à legislação de uso e ocupação do solo, de acesso viário, de impacto urbanístico e vizinhança, de preservação do patrimônio urbano, ambiental ou histórico ou de saúde pública;

(v) inexistem quaisquer débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, bem como com a Secretaria da Receita Federal, que possam afetar a aquisição do Imóvel pela **COMPRADORA**;

(x) não foi notificada, até a presente data, de processos administrativos de Auto de Infração em seu nome, perante as Secretarias Municipais de Meio Ambiente nas quais o Imóvel está localizado, ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA ou mesmo perante qualquer Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, relativo ao Imóvel;

(z) ressalvado o Procedimento de Desmembramento, desconhece a existência de fatos que comprovem que uma autoridade governamental adotou, oficialmente ou formalmente, qualquer plano ou realizou qualquer estudo relacionado às seguintes matérias, tampouco a outras matérias que versem sobre assuntos que possam vir a afetar o Imóvel: (i) instalação de utilidades públicas no Imóvel; (ii) alargamento, alinhamento ou modificação das vias de acesso ao Imóvel; ou (iii) constituição de qualquer restrição ao uso pleno do Imóvel;

(aa) o Imóvel, incluindo as construções existentes neste, encontram-se em perfeitas condições de uso, habitabilidade, manutenção (incluindo, mas não se limitando, à sua infraestrutura e estrutura elétrica, hidráulica, e construtiva), limpeza e conservação, não havendo necessidade de realização de quaisquer reparos, obras e/ou reformas para a continuidade regular do exercício das atividades;

(bb) ressalvado o Procedimento de Desmembramento, não recebeu qualquer reclamação dos vizinhos do Imóvel no que se refere às dimensões, descrição e limites;

(cc) o Imóvel não está garantindo qualquer dívida ou empréstimo, de quem quer que seja, não está vinculado a qualquer outro contrato, ajuste ou memorando de entendimentos;

(dd) é sociedade legalmente constituída em conformidade com a legislação brasileira, validamente existente e regular, com todos os seus atos constitutivos devidamente registrados nos órgãos competentes, e tem todas as autorizações necessárias para a execução de suas atividades;

(ee) possui plena capacidade e poderes para celebrar o presente Contrato e todos os demais atos e instrumentos mencionados neste Contrato, bem como para cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração;

(ff) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm os poderes necessários para assinar este Contrato e vincular a **VENDEDORA** às obrigações estabelecidas neste Contrato; e

(gg) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações dele decorrentes: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, (ii) não violam qualquer lei, instrução, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aos quais esteja vinculada, (iii) não exige qualquer consentimento, aprovação ou autorização que não tenha sido obtido e (iv) não violam qualquer contrato do qual seja parte;

(hh) prestou neste Contrato à **COMPRADORA** todas as informações de que tem conhecimento, relacionadas à totalidade dos fatos e circunstâncias que possam afetar, no todo ou em parte, o Imóvel e os direitos a ele relativo.

8.3 Declarações da Compradora. A **COMPRADORA** declara e garante expressamente que:

(a) é sociedade legalmente constituída em conformidade com a legislação brasileira, validamente existente e regular, com todos os seus atos constitutivos devidamente registrados nos órgãos competentes, e possui todas as autorizações necessárias para a execução de suas atividades;

(b) possui plena capacidade e poderes para celebrar o presente Contrato e todos os demais atos e instrumentos mencionados neste Contrato, bem como para cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo tomado todas

as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, incluindo capacidades econômica e financeira para cumprir com todas as suas obrigações;

(c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm os poderes necessários para assinar este Contrato e vincular a **COMPRADORA** às obrigações estabelecidas neste Contrato; e

(d) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações dele decorrentes: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, (ii) não violam qualquer lei, instrução, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aos quais esteja vinculada, (iii) não exige qualquer consentimento, aprovação ou autorização que não tenha sido obtido e (iv) não violam qualquer contrato do qual seja parte.

IX. RESPONSABILIDADES AMBIENTAIS

9.1 Responsabilidade da Vendedora. Na hipótese de ser identificada, a qualquer tempo, Contaminação Ambiental ou existência de violação da Legislação Ambiental no Imóvel cujo fato gerador seja anterior à lavratura da Escritura, a **VENDEDORA** será responsável pela implementação dos Trabalhos Ambientais e seus custos, por todas as comunicações com as autoridades competentes e responsabilidades que decorram da existência desta Contaminação Ambiental e/ou violação da Legislação Ambiental.

9.2 Definições. Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados na Cláusula 9.1 são definidos conforme abaixo:

(a) "Legislação Ambiental" designará todas as leis, regulamentos, portarias, resoluções, instruções normativas e decisões judiciais aplicáveis às Partes que tenham por objetivo preservar ou prevenir a degradação do meio ambiente ou disciplinar atividades potencialmente poluidora, incluindo mas não se limitando a emissões, descarte ou lançamentos de substâncias perigosas no meio ambiente, ou o de disciplinar o uso, tratamento, armazenamento, disposição final, transporte ou manuseio de substâncias perigosas.

(b) "Contaminação Ambiental" significa a presença de substância(s) no solo e/ou na água subterrânea em condições ou concentrações que resultem, ou possam resultar, em danos ao meio ambiente, à saúde humana ou a qualquer outro bem que deva ser protegido, conforme definido na Legislação Ambiental.

(c) "Trabalhos Ambientais" significa qualquer trabalho técnico de investigação, remediação, descontaminação, remoção, contenção, controle e

monitoramento relacionado a uma Contaminação Ambiental ou violação da Legislação Ambiental.

X. EVICÇÃO E INDENIZAÇÃO

10.1 Responsabilidade pela Evicção. A **VENDEDORA** responderá integralmente pela evicção de direito, ficando obrigada a devolver à **COMPRADORA** o valor do preço do Imóvel pago pela **COMPRADORA** devidamente corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data do pagamento do preço até a data da referida devolução, descontado o valor dos aluguéis pagos pela **VENDEDORA** até a data da referida devolução no âmbito do Contrato de Locação, devendo ainda a **VENDEDORA** indenizar a **COMPRADORA** por eventuais danos diretos decorrentes da evicção.

10.2. Indenização. A **VENDEDORA**, neste ato, declara e garante indenizar a **COMPRADORA**, em relação a qualquer perda ou dano direto, incluindo desembolso, custo, multa, penalidade, despesa e/ou encargo efetivamente sofrido ou incorrido em razão de uma reivindicação, incluindo juros, encargos judiciais, honorários advocatícios consistentes com os usualmente contratados pela **COMPRADORA**, correção monetária e custas judiciais, em qualquer caso, por ela direta e comprovadamente incorridas ("Perdas"), em decorrência de:

a) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **VENDEDORA**, que deverão ser confirmadas pela **VENDEDORA** no ato de lavratura da Escritura;
b) ações, penhoras, dívidas, hipotecas legais, judiciais ou convencionais, danos diretos causados pelos passivos ambientais, ou opções de compra, direitos de preferência, incidentes sobre o Imóvel com fato gerador ocorrido até a data de lavratura da Escritura, ainda que materializados posteriormente à lavratura da Escritura.

10.2.1. Caso A **COMPRADORA** venha a tomar conhecimento da existência ou da ameaça da existência de qualquer Perda cujo pagamento ou responsabilidade seja, nos termos deste Contrato, imputável à **VENDEDORA**, a **COMPRADORA** deverá, em até 3 (três) dias úteis após tomar conhecimento da Perda (ou da Perda iminente), notificar a **VENDEDORA**, fornecendo cópia dos documentos que comprovem a Perda ou a Perda iminente ("Notificação da Demanda").

10.2.2. No prazo máximo de 10 (dez) dias contados do recebimento da Notificação da Demanda, deverá a **VENDEDORA**, por meio de notificação, indicar à **COMPRADORA** se a **VENDEDORA** (i) irá proceder ao pagamento da indenização relativa à Perda; ou (ii) atuará para o saneamento da Perda ou sua defesa ("Notificação-Resposta"). Nas situações em que o prazo para adoção de medidas seja inferior à 10 (dez) dias, a **VENDEDORA** estará obrigada a se manifestar com antecedência mínima de 2 (dois) dias antes do término do prazo.

10.2.3. Pagamento da Indenização: Caso a VENDEDORA manifeste por meio da Notificação-Resposta sua opção pelo pagamento da indenização em consequência de uma Perda indenizável, o pagamento deverá ser realizado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a Notificação-Resposta.

10.2.4. Caso a **VENDEDORA** tenha optado pela alternativa (ii) da Cláusula 10.2.2, acima, deverá tomar, às suas expensas, todas as providências cabíveis para evitar que a **COMPRADORA** sofra prejuízo, limitação ou constrição patrimonial ou de suas atividades, mantendo-a indene em razão de prejuízo causado em decorrência de a **VENDEDORA** ter optado pela alternativa (ii) da Cláusula 10.2.2.

10.2.5. Em caso de decisão judicial transitada em julgado que reconheça a Perda de forma irrecorrível, caberá à **VENDEDORA** efetuar diretamente o pagamento da indenização à **COMPRADORA**, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do trânsito em julgado da demanda.

XI. DESFAZIMENTO DO CONTRATO

11.1 Cláusulas Resolutivas. O Negócio está sujeito às cláusulas resolutivas, o que resulta na possibilidade de resolução do Contrato nas seguintes hipóteses ("Resolução"):

(a) por qualquer das Partes, caso qualquer das Premissas do Negócio ainda não tenha sido verificada após o término do Prazo para Verificação;

(b) pela **VENDEDORA**, caso a Comunicação para Prosseguimento do Negócio não seja encaminhada dentro do Prazo para Verificação;

(c) pela **COMPRADORA**, caso esta identifique, ainda que antes do término do Prazo para Verificação, que não há possibilidade de cumprimento de uma ou mais Premissas do Negócio;

(d) por qualquer das Partes, em caso de decretação de falência da outra Parte, ou pedido pela outra Parte, de qualquer plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou se a outra Parte ingressar em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente, ou, ainda, se a outra Parte formular pedido de autofalência;

(e) por qualquer das Partes, em caso de liquidação, dissolução ou extinção da outra Parte.

11.1.1 Requisito para Resolução. As cláusulas resolutivas acima não se operam automaticamente de pleno direito, convencionando as Partes que a

Resolução somente ocorrerá mediante o envio de notificação de uma parte à outra na ocorrência de qualquer das hipóteses definidas acima.

11.1.2 Consequências da Resolução. Caso ocorra qualquer das hipóteses de Resolução, as Partes retornarão à situação anterior à celebração deste Contrato, sem a incidência de qualquer penalidade de uma Parte à outra.

11.2 Rescisão do Contrato. Caso a outorga da Escritura não ocorra no prazo de até 10 (dez) dias contados do término do Prazo para Escritura, este Contrato será considerado automaticamente rescindido, ficando a Parte inadimplente obrigada ao pagamento de multa compensatória no valor equivalente a 5% (cinco por cento) do Preço, corrigido monetariamente pelo IPCA/IBGE, desde a presente data até o efetivo e integral pagamento da multa. A multa compensatória em questão poderá ser cumulada com a multa diária prevista na Cláusula 6.4.

XII. CESSÃO E TRANSFERÊNCIA

12.1 Cessão pela Vendedora. A **VENDEDORA** não poderá ceder ou transferir a terceiros este Contrato ou quaisquer de seus direitos, sem o consentimento prévio, por escrito, da **COMPRADORA**, com exceção de cessão ou transferência para terceiros integrantes do grupo econômico da **VENDEDORA**, hipótese em que a **COMPRADORA**, neste ato, autoriza a sua ocorrência, desde que a **VENDEDORA** permaneça solidariamente responsável com o respectivo cessionário por todas as obrigações decorrentes do presente Contrato.

12.2 Cessão pela Compradora. A **COMPRADORA** poderá ceder os direitos decorrentes do presente Contrato, parcial ou totalmente, sem a necessidade de anuência da **VENDEDORA**, desde que comprovadamente dentro de seu grupo econômico, sendo suficiente uma notificação prévia com 10 (dez) dias de antecedência para cientificar a **VENDEDORA** sobre a referida cessão.

XIII. ANTICORRUPÇÃO

13.1 As Partes declaram que conhecem e estão em consonância com todas as leis anticorrupção e antilavagem de dinheiro aplicáveis, incluindo aquelas da jurisdição de seu domicílio e da jurisdição em que este Contrato será cumprido, se diversa daquela, em especial as disposições da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, da Convenção Anticorrupção da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE), da *U.S. Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA), da *UK Bribery Act of 2010* e da Lei nº 9.613/98, conforme alterada pela Lei nº 12.683/12 ("Legislação Anticorrupção").

13.1.1 As Partes declaram, ainda, individualmente, uma à outra, sem limitação, que: (i) não financiam, custeiam, patrocinam ou de qualquer modo subvencionam a prática dos atos ilícitos previstos nas leis anticorrupção,

antilavagem e/ou organizações antissociais e crime organizado; (ii) não prometem, oferecem ou dão, direta ou indiretamente, qualquer item de valor a agente público ou a terceiros para obter ou manter negócios ou para obter qualquer vantagem imprópria; (iii) não aceitam ou se comprometem a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto por meio de outrem, qualquer pagamento, doação, compensação, vantagens financeiras ou não financeiras ou benefícios de qualquer espécie, direta ou indiretamente relacionados ao objeto do presente Contrato, que constituam prática ilegal, que atente aos bons costumes, ética, moral e de corrupção sob as leis dos países sede e onde haja filiais das Partes, devendo garantir, ainda, que seus prepostos e colaboradores ajam da mesma forma; e (iv) em todas as suas atividades relacionadas a este instrumento, cumprirão, a todo tempo, com todos os regulamentos e legislação anticorrupção e antilavagem aplicáveis.

13.2 As Partes concordam em cumprir e fazer cumprir integralmente as leis, regulamentos e demais normas ambientais e trabalhistas em vigor, relativos à saúde e segurança ocupacional, inclusive no que se refere à inexistência de trabalho infantil e análogo a de escravo, assim como não adotar ações que incentivem a prostituição, em especial com relação aos seus projetos e atividades, mantendo, ainda, todas as licenças ambientais válidas e/ou dispensas e/ou protocolo junto às autoridades públicas, observados os prazos previstos no artigo 18, §4º, da Resolução do Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA nº 237, de 19 de dezembro de 1997 e/ou os prazos definidos pelos órgãos ambientais das jurisdições em que as Partes atuem.

13.3 As Partes declaram e garantem que nem elas, nem quaisquer empregados, afiliadas, representantes e contratados, atuais ou anteriores (i) receberam qualquer notificação, pedido, alegação ou citação, por escrito, de qualquer autoridade governamental, alegando violação ou potencial violação de quaisquer leis de prática de negócios ilícitos ou (ii) realizaram divulgação voluntária a qualquer autoridade governamental com respeito a qualquer ato ou omissão decorrente ou relacionada a qualquer descumprimento de quaisquer leis de prática de negócios ilícitos.

13.4. No desempenho das atividades no âmbito deste Contrato, as Partes deverão cumprir, e deverão fazer com que seus empregados, afiliadas, representantes e contratados (quando atuem em tal capacidade em nome das mesmas) cumpram todas as leis e regulamentos aplicáveis, incluindo quaisquer leis de prática de negócios ilícitos. Em consonância com o acima disposto, as Partes devem: (i) apoiar a outra Parte no estabelecimento, implementação e manutenção de quaisquer políticas e procedimentos destinados a assegurar o cumprimento de tais leis de prática de negócios ilícitos, e (ii) apoiar a outra Parte para identificar prontamente e corrigir quaisquer violações de tais leis de prática de negócios ilícitos aplicáveis. A Parte deve notificar prontamente a outra Parte a respeito de qualquer violação de tais leis de prática de negócios ilícitos no cumprimento das obrigações objeto deste Contrato ou de qualquer forma relacionadas aos negócios de cada uma das Partes que cheguem ao conhecimento da outra Parte.

13.5. As Partes comprometem-se ainda a:

(a) cumprir as diretrizes contidas no Decreto nº 9.571 de 21 de novembro de 2018, principalmente no que diz respeito à proteção dos direitos humanos em atividades empresariais e, sempre que aplicável, adotar iniciativas para a sustentabilidade ambiental na forma do artigo 12 Decreto nº 9.571;

(b) cumprir as leis internacionais e nacionais de defesa da concorrência, tais como a Lei nº 12.529/11 e a Lei nº 9.297/96;

(c) não utilizar, em quaisquer de suas atividades, trabalho análogo ao escravo e trabalho ilegal de crianças e adolescentes, observando a lei aplicável vigente, bem como se comprometem a não incentivar a adoção de tais medidas envidar seus esforços para que a referida medida não seja adotada também na sua rede de relações comerciais;

(d) proporcionar aos seus empregados e demais trabalhadores envolvidos na realização dos serviços, um ambiente de trabalho seguro e saudável, com o cumprimento das leis aplicáveis relacionadas a tais questões, devendo, ainda, fornecer todas as informações relevantes sobre prevenção e controle de riscos ocupacionais, saúde, segurança e qualidade de vida;

(e) cumprir os acordos e convenções coletivas de trabalho, garantindo a liberdade sindical e o direito à negociação coletiva de seus funcionários, assegurando que os representantes de tais funcionários não sejam sujeitos à discriminação e que tais representantes tenham acesso aos membros de seu sindicato no local de trabalho;

(f) respeitar a lei aplicável de cunho ambiental vigente, sendo certo que qualquer irregularidade ou dano causado por comprovada ação ou omissão de uma das Partes, de seus empregados ou prepostos será de inteira responsabilidade da Parte omissa de tal ação perante os órgãos e representantes do Poder Público e terceiros, bem como por quaisquer indenizações em decorrência de danos ou prejuízos causados;

(g) adotar as medidas necessárias à proteção ambiental, cumprindo todos os procedimentos cabíveis visando à precaução de qualquer risco de dano ao meio ambiente que possa ser causado pelas respectivas atividades desenvolvidas; e

(h) não autorizar, oferecer, dar, se comprometer a dar, a quem quer que seja, ou solicitar, aceitar ou se comprometer a aceitar de quem quer que seja, tanto por conta própria quanto através de outrem (prepostos, representantes, funcionários e colaboradores), qualquer pagamento, doação, compensação,

vantagem financeira ou não financeira ou benefício de qualquer espécie que constitua prática ilegal ou de corrupção sob as leis de qualquer país, seja de forma direta ou indireta, tendo ou não relação com o presente Contrato, e se comprometem a envidar seus melhores esforços para que outros, que tenham relação com o Contrato (prepostos, representantes, funcionários, colaboradores, etc.) atuem da mesma forma;

(i) adotar todas as medidas necessárias para o correto e adequado registro de pagamentos relacionados a este Contrato. Em caso de despesas atinentes a viagem/hospedagem para reembolso a ser realizado pela outra Parte, deverão ser apresentadas as justificativas detalhadas e respectivos comprovantes para autorização de reembolso.

13.6. Caso qualquer das Partes descumpra o quanto previsto nesta Cláusula até a data da lavratura da Escritura, a outra Parte poderá resolver de forma motivada o presente Contrato.

XIV. DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1 Irrevogabilidade e Irretratabilidade. Ressalvadas as condições resolutivas, o presente Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as Partes e seus herdeiros ou sucessores a qualquer título, com renúncia expressa ao direito de arrependimento. Não obstante seu caráter de irrevogabilidade e irretratabilidade, este Contrato poderá ser resolvido ou rescindido de pleno direito pelas Partes nas hipóteses expressamente previstas neste Contrato.

14.2 Comissão de Corretagem. A **VENDEDORA** assume integral e exclusiva responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem devida em razão do presente Negócio à CBRE Consultoria do Brasil, inscrita no CNPJ sob n.º 51.718.575/0001-85, no valor de R$1.166.181,00 (um milhão, cento e sessenta e seis mil e cento e oitenta e um reais), valor este que inclui os impostos incidentes, mediante Transferência Eletrônica Disponível - TED para conta corrente de titularidade desta, a saber, Banco Itaú Unibanco S.A., Agência n.º 1608, conta corrente n.º 01006-0, não havendo qualquer responsabilidade da **COMPRADORA** nesse sentido.

14.3 Comunicações. Todos os avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações efetuadas de acordo com o presente Contrato adotarão a forma escrita e poderão ser entregues em mãos, por via postal ou serviços similares, com comprovante de recebimento, ou por correio eletrônico, observados os endereços abaixo:

Caso destinado à **VENDEDORA**:

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 12º andar, São Paulo - SP

Atenção: Djanir Ferreira e Marcelo Togo
Telefone: +55 (11) 3074-2404
E-mail: djanir.ferreira@arteris.com.br e Marcelo.togo@arteris.com.br

Caso destinados à **COMPRADORA**:
Endereço: Rua Traipu, nº 542, 3º andar, São Paulo - SP
Atenção*:* Gustavo Sanchez Asdourian
Telefone: 11 9 8315 5943
E-mail: gsasdourian@gmail.com

14.3.1 Entrega das Comunicações. Os avisos, pedidos, exigências e demais comunicações serão consideradas recebidos na data de sua entrega, se entregues pessoalmente e se enviadas por via postal ou serviços similares, conforme apontado no respectivo recibo, ou no primeiro dia útil subsequente, se enviada por correio eletrônico.

14.3.2 Alteração de Endereço. Qualquer Parte do presente Contrato poderá alterar seu endereço para fins desta cláusula mediante transmissão de aviso à outra Parte, dando conta da mudança do modo especificado acima, sendo certo, contudo, que, em relação a tal aviso de alteração de endereço, a notificação só será tida como entregue quando seu recebimento for acusado pela Parte destinatária.

14.4 Aditamento ao Contrato. Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes se feito por escrito e assinado conjuntamente por ambas.

14.5 Acordo Integral. O presente Contrato corresponde ao acordo integral celebrado pelas Partes com relação a seu objeto, prevalecendo seus termos e disposições sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos mantidos anteriormente entre elas, expressos ou implícitos, verbais ou escritos, assinados ou não, referentes às condições aqui estabelecidas, ficando, a partir desta data, expressamente revogados todos os instrumentos anteriormente celebrados pelas Partes. Para todos os fins e efeitos, somente o presente Contrato (incluindo seus Anexos) e os Contratos Coligados governarão as relações entre as Partes quanto ao negócio ora contratado.

14.6 Renúncia. A renúncia por qualquer das Partes de qualquer direito, obrigação ou exigência decorrente deste Contrato, terá efeito somente se apresentada por escrito e assinada.

14.7 Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições contidas neste Contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis, sob qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais cláusulas não será, de forma alguma, afetada ou prejudicada por aquela disposição. Nesta hipótese, as Partes

negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições válidas cujo efeito lhes seja o mais próximo possível.

14.8 Tolerância. Nenhuma tolerância ou atraso de qualquer das Partes em fazer cumprir ou exigir o cumprimento dos direitos e obrigações convencionados neste Contrato constituirá novação nem precedente de qualquer natureza, nem prejudicará ou restringirá o exercício dos mesmos direitos e obrigações em igual situação no futuro, bem como não isentará, em nenhum caso, qualquer das Partes do integral cumprimento de suas obrigações de acordo com o aqui convencionado e previsto.

14.9 Execução Específica. O cumprimento de quaisquer das obrigações constantes deste Contrato poderá vir a ser exigido na forma específica pela Parte credora da obrigação, nos termos do disposto no Código de Processo Civil Brasileiro.

14.10 Títulos de Cláusulas. Os títulos das cláusulas neste Contrato são apenas indicativos de referências e não serão considerados para alterar ou interpretar nenhuma disposição deste Contrato.

14.11 Gastos. Cada Parte será responsável pelos respectivos gastos, despesas e honorários (incluindo a remuneração de seus consultores e advogados) a que der causa, relativos à preparação e assinatura deste Contrato.

14.12 Tributos. Cada Parte será responsável pelos tributos a que der causa relativos à assinatura e consumação deste Contrato, incluindo as negociações envolvidas, salvo quando disposto de outra maneira.

14.13 Sociedade. Nenhum termo do presente Contrato deverá ser entendido ou interpretado como a criação de sociedade entre as Partes, permanecendo cada uma como Parte independente para todos os efeitos.

14.14 Validade e Eficácia. Todos os direitos e obrigações estabelecidos por meio do presente Contrato são válidos e eficazes desde a presente data, e não serão revogados ou alterados pela lavratura da Escritura, a menos que expressamente acordado por escrito pelas Partes.

14.15. Obrigações da Vendedora: Todas as obrigações da **VENDEDORA** previstas neste Contrato, especialmente as obrigações relativas ao Procedimento de Desmembramento, Regularização da Construção e Regularização de Destinação de Área Verde, permanecerão válidas e exequíveis após (a) a lavratura da Escritura, mesmo que não estejam tratadas no teor da referida Escritura; e, (b) a rescisão ou término do Contrato de Locação, desde que não tenham sido cumpridas até a ocorrência de tal evento.

14.16. Adjudicação Compulsória: Tendo em vista o caráter de irrevogabilidade e irretroatividade presentes nesta contratação, fica desde já estabelecido que, na

hipótese de eventual descumprimento por parte da **VENDEDORA**, a **COMPRADORA**, a seu exclusivo critério, poderá requerer junto à autoridade judiciária competente, a adjudicação compulsória do Imóvel, depositando judicialmente o Preço do Imóvel. Igual direito caberá a **VENDEDORA** (adjudicação compulsória inversa ou direito de buscar tutela específica para o cumprimento da obrigação de fazer), caso a **COMPRADORA** esteja inadimplente na obrigação de lavrar a Escritura.

14.17. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca da situação do Imóvel, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser, como competente para dirimir quaisquer controvérsias daqui decorrentes.

E por estarem de acordo, assinam o presente em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

São Paulo, 2 de junho de 2020

VENDEDORA:

JUAN GABRIEL LOPEZ MORENO:23697631837
Assinado de forma digital por JUAN GABRIEL LOPEZ MORENO:23697631837
Dados: 2020.06.02 16:34:50 -03'00'

FLAVIA LUCIA MATTIOLI TAMEGA
Assinado de forma digital por FLAVIA LUCIA MATTIOLI TAMEGA
Dados: 2020.06.02 16:52:17 -03'00'

ARTERIS S/A
Por: Juan Gabriel Lopez Moreno e Flávia Lúcia Mattioli Tâmega

COMPRADORA:

GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216398802
Assinado de forma digital por GUSTAVO SANCHEZ ASDOURIAN:22216398802
Dados: 2020.06.02 18:55:12 -03'00'

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMONIO LTDA.
Por: Gustavo Sanchez Asdourian

Testemunhas:

1._____
Nome: BRUNO NASCIMENTO DE SOUZA:01559151692
Assinado de forma digital por BRUNO NASCIMENTO DE SOUZA:01559151692
Dados: 2020.06.02 17:10:07 -03'00'
RG:
CPF:

2. _____
Nome: EVAIR JOAO SCHUH:07107004824
Assinado de forma digital por EVAIR JOAO SCHUH:07107004824
Dados: 2020.06.02 19:10:31 -03'00'
RG:
CPF:

ANEXO 1.1. – Croquis dos Edifícios integrantes do Imóvel

Sede ARTERIS = 47.255,15m²

Foto Google Earth Pro 2019

01|06|2020

Sede ARTERIS = TOTAL CONSTRUIDO = 4.351,30m²

Bloco "A"
Oque temos:
Metragem do bloco A = 1.806,7939m²

Bloco "B" + passagem
Oque temos:
Metragem do bloco B = 780,8168m²

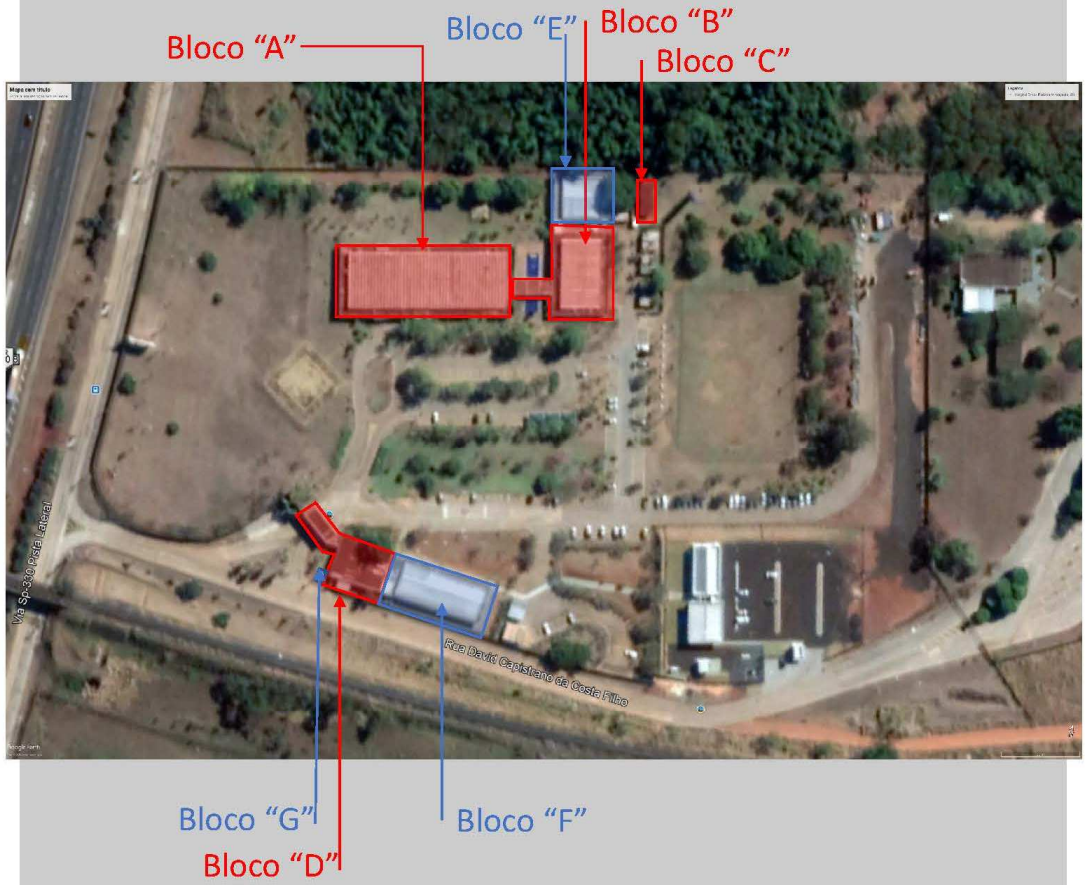
Bloco "C"
Oque temos:
Metragem do bloco C = 53,32m²

Bloco "D"
Oque temos:
Metragem do bloco D = 425,6868m²

Bloco "E"
Oque temos:
Metragem do bloco E = 363,8862m²

Bloco "F"
Oque temos:
Metragem do bloco F = 919,2963m²

Bloco "G"
Oque temos:
Metragem do bloco G = 1,50m²



12|03|2020

ANEXO 1.3.1. – Descrição da Servidão

"AV.2/187550 – Prenotação n.º 498.682, de 16/12/2019. (TRANSPORTE DE ÔNUS). O imóvel desta matrícula encontra-se gravado com servidão convencional perpétua para implantação de torres ou postes, para passagem de linha de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas, em favor da COMPANHIA PAULISTA DE FORÇA E LUZ – CPFL, inscrita no CNPJ sob n.º 33.050.196/0001-88, com sede na Rodovia Engenheiro Miguel Noel Nascentes Burnier, 1755, Km. 2,5, na cidade de Campinas, sobre a área assim descrita: inicia em um ponto localizado na confrontação com propriedade de Lafargeholcim (Brasil) S/A (matrícula n.º 9044), distante 283,72 metros do ponto V3, ponto este localizado na altura do Km. 312 + 677,975 metros da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte; deste ponto, segue com azimute 302º14'37" e distância de 15,00 metros, até o ponto V4, confrontando com propriedade de Lafargeholcim (Brasil) S/A (matrícula n.º 9044); daí, segue com azimute 31º42'15" e distância de 214,47 metros, até o ponto V5, confrontando com propriedade de Companhia de Cimento Portland Itaú (matrícula n.º 102479); daí, segue em linha paralela ao eixo da linha férrea, de propriedade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes – DNIT, em curva com raio de 697,88 metros e desenvolvimento de 15,01 metros; daí, segue com azimute 211º42'15" e distância de 213,98 metros, até um ponto, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 3,213,77 metros quadrados, nos termos do registro n.º 4/30905, transportado pelas as matrículas n.ºs 102478 e 183908, pelas averbações n.ºs 2."

ANEXO 1.3.2. – Descrição da Área Desmembrada (área a ser doada à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto)

MEMORIAL DESCRITIVO A= 5.168,11

UMA ÁREA DE TERRA DE FORMA IRREGULAR DESTINADA À VIA MARGINAL DA FERROVIA , DESMEMBRADA DA FAZENDA RECREIO GUARACY, MATRICULADA SOB nº 187550 – 2º CRI , SITUADA NA RODOVIA ANHANGUERA SP-330, NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO – SP.

Uma área de terra de forma irregular, destinada à Via Marginal da Ferrovia, situada neste município, desmembrada da Fazenda Recreio Guaracy, no lado direito da Rodovia Anhanguera, na altura do Km 312+531,267 metros, lado Pista Norte, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um ponto situado no alinhamento predial da Via Marginal Norte da rodovia Anhanguera (SP-330) na altura do Km 312+531,267 metros, lado Pista Norte, junto a divisa da faixa de domínio da linha ferroviária de propriedade do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea; deste ponto segue pelo supra citado alinhamento predial com o azimute de 225º32'24" e com a distância de 15,02 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 318º13'26" e com a distância de 109,62 metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue em reta com o azimute de 317º48'24" e com a distância de 53,30 metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue em curva com o raio de 682,88 metros e com o desenvolvimento de 65,29 metros, encontrando o ponto denominado "B" , confrontando nessa três faces com a área remanescente da matricula nº 183.908 - 2º CRI de propriedade da empresa Arteris S/A; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 32º55'26" e com a distância de 1,72 metros; deste ponto deflete à esquerda e segue em curva com o raio de 739,25 metros e com o desenvolvimento de 80,00 metros, encontrando o ponto denominado "A" ; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com o azimute de 212º18'51" e com a distância de 21,64 metros, confrontando nessas três faces com a propriedade da empresa Autovias S/A (matricula nº 50.6651 - 2º CRI - cadastro municipal nº 310.857) ; deste ponto deflete à direita e segue em curva com o raio de 260,51 metros e com o desenvolvimento de 17,21 metros,

confrontando com a propriedade da empresa Arteris S/A (matricula nº 183.908 - 2º CRI - cadastro municipal nº 244.378); deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 31º42'15" e com a distância de 44,03 metros, confrontando com a propriedade da empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matricula nº 102.479 – 2º CRI), encontrando o ponto V5 na altura do Km 293+115,78 metros da linha férrea de propriedade do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea; deste ponto deflete à direita e segue em linha paralela ao eixo da linha férrea, confrontando com a faixa de domínio da linha férrea de propriedade do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes , distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, em curva com o raio de 697,88 metros e o desenvolvimento de 165,12 metros, encontrando o ponto V6, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea; deste ponto deflete à esquerda e segue em linha paralela ao eixo da linha ferrea, ainda confrontando com a faixa de domínio da linha férrea de propriedade do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes, em reta com o azimute de 137º48'24" e com a distância de 53,45 metros encontrando o ponto V7, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea; deste ponto deflete à suavemente à direita e segue em linha paralela ao eixo da linha ferrea, ainda confrontando com a faixa de domínio da linha férrea propriedade do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes, em reta com o azimute de 138º13'26" e com a distância de 108,97 metros, encontrando o ponto este de inicio e fim desta descrição que acusou uma área de 5.168,11 metros quadrados. Área a ser destaca da matriculada sob nº 183.908 – 2º CRI, cadastrada sob nº 244.378 na Prefeitura Municipal local e de propriedade da empresa ARTERIS S/A e destinada a abertura da Via Marginal da linha férrea.

ÁREA DE SERVIDÃO

Dentro da área descrita acima, existe uma faixa de 15,00 metros de largura destinada à servidão convencional perpétua para implantação de torres ou postes para passagem de linha de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas em favor da Companhia Paulista de Força e Luz com a seguinte descrição perimétrica : Inicia num ponto denominado V5 na altura do Km 293+115,78 metros da linha férrea de propriedade do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea e também

localizado na divisa de propriedade com a empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matricula nº 102.479 – 2º CRI); deste ponto segue em linha paralela ao eixo da linha férrea, confrontando com a faixa de domínio da linha férrea de propriedade do DNIT - Departamento Nacional de Infraestrutura de Transportes , distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, em curva com o raio de 697,88 metros e o desenvolvimento de 15,01 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 211º42'15" e com a distância de 35,92 metros; deste ponto deflete à direita e segue em curva com o raio de 260,51 metros e o desenvolvimento de 16,77 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 31º42'15" e com a distância de 44,03 metros, confrontando nessa face com a propriedade da empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matricula nº 102.479 – 2º CRI), encontrando o ponto de inicio e final dessa descrição que acusou uma área de 598,54 metros quadrados.

ANEXO 1.3.2.1. – Descrição da Matrícula Final (Área contemplando 47.225,15 metros quadrados)

MEMORIAL DESCRITIVO A= 47.255,15

UMA GLEBA DE TERRAS , DESMEMBRADA DA FAZENDA RECREIO GUARACY, MATRICULADA SOB nº 187550 – 2º CRI , SITUADA NA RODOVIA ANHANGUERA SP-330, NA CIDADE DE RIBEIRÃO PRETO – SP.

Uma gleba de terras , situada neste município, desmembrada da Fazenda Recreio Guaracy, no lado direito da Rodovia Anhanguera, na altura do Km 312+546,287 metros, lado Pista Norte, com as seguintes medidas e confrontações: inicia em um ponto situado no alinhamento predial da Via Marginal Norte da rodovia Anhanguera (SP-330) na altura do Km 312+546,287 metros, lado Pista Norte, junto a divisa da área reservada à via marginal da linha férrea, ponto este distante 30,02 metros do eixo da linha férrea; deste ponto segue pelo alinhamento predial da Via Marginal Norte, no sentido capital – interior, em reta com o azimute de 225º32'24" e com a distância de 48,76 metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue ainda pelo alinhamento predial da Via Marginal Norte, no sentido capital – interior, em reta com o azimute de 225º04'20" e com a distância de 87,16 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 302º14'37" e com a distância de 283,34 metros, confrontando com a propriedade da empresa LAFARGEHOLCIM (Brasil) S/A (matrícula nº 9.044 – 2º CRI e cadastro municipal nº 141.364) encontrando o ponto V4; deste ponto deflete à direita e segue pelo eixo da faixa de servidão da CPFL, em reta com o azimute de 31º42'15" e com a distância de 170,44 metros, confrontando com a propriedade da empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matricula nº 102.479 – 2º CRI); deste ponto deflete à direita e segue em curva com o raio de 260,51 metros e com o desenvolvimento de 17,21 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 212º18'51" e com a distância de 43,86 metros, encontrando o ponto denominado "D"; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com o azimute de 121º56'25" e com a distância de 79,00 metros, encontrando o ponto denominado "C"; deste ponto deflete à esquerda e segue em reta com o azimute de 32º55'26" e com a distância de 55,78 metros, confrontando nessas três faces com a propriedade da empresa Autovias S/A (matrícula nº 50.661 – 2º CRI e cadastro municipal nº 310.857) ; deste ponto deflete

à direita e segue em curva com o raio de 682,88 metros e o desenvolvimento de 65,29 metros; deste ponto deflete suavemente à esquerda e segue em reta com o azimute de 137º48'24" e com a distância de 53,30 metros; deste ponto deflete suavemente à direita e segue em reta com o azimute de 138º13'26" e com a distância de 109,62 metros, confrontando nessas três faces com a área remanescente da matricula nº 187550 - 2º CRI de propriedade da empresa Arteris S/A; encontrando o ponto este de início e fim desta descrição que acusou uma área de 47.255,15 metros quadrados.

Área matriculada sob nº 187550 – 2º CRI, cadastrada sob nº 244.378 na Prefeitura Municipal local e de propriedade da empresa ARTERIS S/A.

Sobre esta área está edificado um prédio comercial e galpões com área construída de 4.351,30 metros quadrados, conforme previsto no Anexo 1.1., acima.

ÁREA DE SERVIDÃO

Dentro da área descrita acima, existe uma faixa de 15,00 metros de largura destinada à servidão convencional perpétua para implantação de torres ou postes para passagem de linha de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas em favor da Companhia Paulista de Força e Luz com a seguinte descrição perimétrica : Inicia num ponto localizado na cerca de divisa com a propriedade da empresa LAFARGEHOLCIM (Brasil) S/A (matrícula nº 9.044 – 2º CRI e cadastro municipal nº 141.364) distante 283,72 metros da cerca do DER; deste ponto segue em reta com o azimute de 302º14’37” e com a distância de 15,00 metros encontrando o ponto V4 e confrontando com a propriedade da empresa LAFARGEHOLCIM (Brasil) S/A (matrícula nº 9.044 – 2º CRI e cadastro municipal nº 141.364); deste ponto deflete à direita e segue pelo eixo da faixa de servidão da CPFL, em reta com o azimute de 31º42’15” e com a distância de 170,44 metros, confrontando com a propriedade da empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matricula nº 102.479 – 2º CRI); deste ponto deflete à direita e segue em curva com o raio de 260,51 metros e com o desenvolvimento de 16,77 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 211º42'15" e com a distância de 178,06 metros, encontrando o ponto de inicio e final dessa descrição que acusou uma área de 2.615,23 metros quadrados.

ANEXO 4.3. – Documentos de Auditoria

I. Do Imóvel

1. Cópia do instrumento de aquisição do(s) imóvel(is), assim como de eventuais promessas de compra e venda ou instrumentos de cessão de direitos relativos ao(s) imóvel(is) ainda vigentes.
2. Certidão(ões) de filiação vintenária(s) e da(s) matrícula(s) atualizada(s) com negativa de ônus e alienações, ações reais, pessoais e reipersecutórias do(s) imóvel(is), válidas por 30 (trinta) dias. Em caso de ônus, tais como servidões, hipotecas e alienação fiduciária, fornecer o respectivo título.
3. Cópia de toda documentação relacionada ao processo de doação de área perante a Prefeitura Municipal
4. Cópia de documentação relacionada ao processo de desmembramento de área do imóvel, tais como planta/croqui, memorial descritivo, aprovações junto à Prefeitura Municipal, licenciamentos e autorizações, notificação e aceitação dos imóveis confrontantes.
5. Certidão Negativa de Débitos de Tributos Imobiliários, expedida pela Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal competente.
6. Folha de Rosto do IPTU do Exercício Atual e Comprovante de Pagamento.
7. Certidão Negativa de Multas Administrativas expedida pela municipalidade competente.
8. Contas de consumo e comprovante de pagamento às concessionárias de serviços públicos (energia elétrica, água, gás etc.) dos últimos 3 meses
9. Certidão expedida pelos Órgãos Públicos competentes (municipal, estadual e federal) indicando que os imóvel(is) não se encontra(m) em área objeto de desapropriação
10. Certidão expedida pelos Órgãos Públicos competentes (municipal e estadual) indicando que o(s) imóvel(is) não se encontra(m) em área objeto de tombamento ou entorno de imóvel tombado
11. Certidão emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) que comprovem que o(s) imóvel(is) não é(são) foreiro(s).
12. Contratos de locação/sublocação, comodato ou quaisquer outros que legitimem a ocupação do(s) imóvel(is) por terceiros, com seus respectivos aditivos.
13. Notificação encaminhada à locatária informando a respeito do direito de preferência na aquisição dos imóvel(is) (nos termos do art. 27 e seguintes da Lei nº 8.245/91), bem como a declaração de renúncia ao direito de preferência assinada pela(s) locatária(s) (se o caso).

14. Cópia da Ação Civil Pública que trata sobre a Certidão de Diretrizes, bem como documentos relacionados às restrições de uso do solo, sobretudo referente a sua permeabilidade e prevenção de contaminações do imóvel.

15. Cópia integral de todos e quaisquer autos de infração, inquéritos, processos, Termos de Ajustamento de Conduta (TACs), Termos de Compromisso Ambiental (TCAs) ou acordos que digam respeito à situação ambiental do(s) imóvel(is), caso existente, ou apresentação de relatório elaborado por advogado apontando os riscos para cada processo, e ainda, comprovante de cumprimento das obrigações assumidas em relação aos termos ou acordos existentes.
16. Cópia de quaisquer estudos, relatórios e laudos emitidos por consultorias especializadas na área ambiental, caso existente.
17. Certidão do Departamento Ambiental da Prefeitura Municipal competente declarando a inexistência de processo administrativo de Auto de Infração ambiental em nome da(s) proprietária(s) do(s) imóvel(is) e de quem detenha a posse do(s) imóvel(is).
18. Certidão da Secretaria do Meio Ambiente do Estado declarando a inexistência de processo administrativo de Auto de Infração Ambiental em nome da(s) proprietária(s) do(s) imóvel(is) e de quem detenha a posse do(s) imóvel(is).
19. Certidão do Ministério Público Ambiental negativa de processo em nome da(s) atual(is) proprietária(s) e de quem detenha a posse do imóvel(is).
20. Cópia de todas as licenças e autorizações emitidas pelos órgãos governamentais ambientais competentes, se aplicável, envolvendo atividades desenvolvidas nos imóveis, como por exemplo: (i) supressão de vegetação; (ii) licenças prévia, de instalação e/ou operação, se aplicável; (iii) outorga para utilização de recurso hídricos (a outorga é dispensável somente no caso de haver captação e lançamento via rede pública), entre outras;
21. Informações sobre: (i) a existência de reservatórios de combustíveis dentro do(s) imóvel(is); (ii) o armazenamento de produtos controlados e de pesticidas e cópia dos documentos aplicáveis a tal prática; (iii) a existência de linhas de transmissão de energia; (iv) a existência de transformadores de energia ou sistemas de geração de energia instalados nos imóveis; (iv) armazenamento de materiais contendo ascarel e outras substâncias potencialmente contaminantes; e (v) outras instalações/atividades potencialmente poluidoras instaladas nos imóveis, se aplicável;
22. Se qualquer das certidões acima apresentar apontamento ou existir indício de contaminação na água do solo ou dos lençóis freáticos no(s) imóvel(is), deverá ser apresentado laudo de análise de água e solo elaborado por profissional habilitado e/ou relatório técnico de empresa especializada, asseverando a regularidade da implantação e operação do imóvel e das atividades nele exercidas nos âmbitos municipal, estadual.

23. Certidão de Diretrizes Ambientais bem como comprovação de cumprimento e adequação às medidas e providências verificadas na referida certidão.
24. Certidão de uso e ocupação do solo ou equivalente, desde que informe o zoneamento da área em que o(s) imóvel(is) está(ão) localizado(s) conforme lei municipal.

25. "Auto de Conclusão da Obra" (Habite-se). (sobre área construída)
26. "Certidão de Histórico da Edificação" (sobre área construída)
27. "CND do INSS da Construção" (emitida a partir do CEI) / (sobre área construída)
28. "Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB" (sobre área construída)
29. Alvará de Licença e Funcionamento do Estabelecimento (Prefeitura), Alvará de Licença e Funcionamento emitido pela vigilância sanitária, Alvará de instalação e funcionamento de elevadores. (sobre área construída)
30. Apólice de Seguros contratados para o Edifício.
31. Comprovante de Pagamento do Prêmio dos Seguros contratados para o(s) imóvel(is) ou declaração de inexistência de débitos pela seguradora.
32. "Cópia dos Projetos aprovados pela Prefeitura Municipal competente. (sobre área em fase de regularização construtiva)"
33. "Licenças e Alvará de Construção e/ou Demolição. (sobre área em fase de regularização construtiva)"
34. "Plantas aprovadas pela Prefeitura. (sobre área em fase de regularização construtiva)"
35. Auto de Conclusão e Habite-se (sobre área em fase de regularização construtiva)
36. CND do INSS da Construção (emitida a partir do CEI). (sobre área em fase de regularização construtiva)
37. Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB (sobre área em fase de regularização construtiva)
38. Alvará de Licença e Funcionamento do Estabelecimento (Prefeitura), Alvará de instalação e funcionamento de elevadores (sobre área em fase de regularização construtiva)
39. Certificado de Aprovação/ Dispensa do Graprohab

II. Proprietária (Comarca do Imóvel e da Sede)
(Obs.: As certidões deverão ser obtidas nas grafias dos nomes constantes das matrículas do Imóvel, título aquisitivo, documentos societários, e documentos pessoais dos pesquisados, caso haja alteração da denominação e/ou discrepância, considerando o período de 10 anos)

1. Contrato ou Estatuto Social vigente, bem como cópias dos atos societários que alteraram o Estatuto Social consolidado, se houver, devidamente arquivados

na(s) Junta(s) Comercial(is) competente(s), acompanhada das respectivas publicações exigidas pela legislação aplicável.

2. Atas de eleição da Diretoria e do Conselho de Administração, devidamente arquivadas na Junta Comercial competente, acompanhada das respectivas publicações exigidas pela legislação aplicável, bem como cópias dos termos de posse de referidos diretores e conselheiros

3. Certidão de Breve Relato, expedida pela respectiva Junta Comercial.

4. Cópia de qualquer Acordo de Acionistas/Quotistas celebrado pela sociedade.

5. Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN (abrange as contribuições sociais - INSS). Caso a certidão seja apresentada como "Positiva com efeitos de Negativa" ou não seja possível sua emissão, favor apresentar o Extrato de conta corrente do devedor (CCREDEXT) e extrato detalhado de cada débito (CCRED)

6. Certificado de Regularidade da Situação perante o FGTS, expedida pela CEF

7. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pelo TST.

8. Certidão Negativa de Débitos do IBAMA.

9. Consulta SCPC ou SERASA

10. Certidão Negativa de Débitos Tributários não inscritos em dívida ativa, expedida pela Fazenda Estadual.

11. Certidão Negativa de Débitos Tributários inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria Geral do Estado.

12. Certidão Negativa de Débitos não inscritos em dívida ativa, expedida pela Fazenda Municipal.

13. Certidão Negativa de Débitos inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria do Município.

14. Certidão dos Distribuidores de Ações Cíveis, Família, e Sucessões, Executivos Fiscais e Juizados Especiais Cíveis.

15. Certidão dos Distribuidores de Pedidos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial.

16. Certidão dos Distribuidores de Ações Criminais.

17. Certidão dos Distribuidores de Execuções Criminais.

18. Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais.

19. Certidão de Distribuição dos Feitos de 1º Grau da Justiça do Trabalho (TRT).

20. Certidões Negativas dos Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos.

21. Relatório do advogado patrono das ações apontadas nas certidões apresentadas que (a) envolvam o Imóvel, independentemente do valor envolvido e de responsabilidade da **VENDEDORA**, (b) afetem o Negócio, independentemente do valor envolvido e de responsabilidade da **VENDEDORA**, (c) sejam de responsabilidade da **VENDEDORA** e possuam valor da causa superior acima de R$1.000.000,00 (um milhão de reais). O relatório deve conter (i) nome do autor, (ii) número do processo, (III) vara/local, (iv) objeto (listar pedidos), (v) último

andamento, (vi) chances de perda (provável, possível ou remota), (vii) valor da contingência (indicar valor total que será arcado em caso de condenação, conforme a última decisão em vigor) e (viii) data de atualização do valor da contingência. A **VENDEDORA** deverá fornecer declaração de que as ações não reportadas no relatório não envolvem o Imóvel, não afetam o Negócio, não são de responsabilidade da **VENDEDORA** e não caracterizam fraude à execução.

III. Antecessores nos últimos 10 anos (Comarca do Imóvel e da Sede)
(Obs.: As certidões deverão ser obtidas nas grafias dos nomes constantes das matrículas do Imóvel, título aquisitivo, documentos societários, e documentos pessoais dos pesquisados, caso haja alteração da denominação e/ou discrepância, considerando o período de 10 anos)

1. Certidão Conjunta de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, expedida pela PGFN (abrange as contribuições sociais - INSS).
2. Certificado de Regularidade da Situação perante o FGTS, expedida pela CEF
3. Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas, expedida pelo TST.
4. Certidão Negativa de Débitos do IBAMA.
5. Consulta SCPC ou SERASA
6. Certidão Negativa de Débitos Tributários não inscritos em dívida ativa, expedida pela Fazenda Estadual.
7. Certidão Negativa de Débitos Tributários inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria Geral do Estado.
8. Certidão Negativa de Débitos não inscritos em dívida ativa, expedida pela Fazenda Municipal.
9. Certidão Negativa de Débitos inscritos em dívida ativa, expedida pela Procuradoria do Município.
10. Certidão dos Distribuidores de Ações Cíveis, Família, e Sucessões, Executivos Fiscais e Juizados Especiais Cíveis.
11. Certidão dos Distribuidores de Pedidos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial.
12. Certidão dos Distribuidores de Ações Criminais.
13. Certidão dos Distribuidores de Execuções Criminais.
14. Certidão dos Distribuidores da Justiça Federal, Ações e Execuções, Cíveis, Criminais e Fiscais.
15. Certidão de Distribuição dos Feitos de 1º Grau da Justiça do Trabalho (TRT).
16. Certidões Negativas dos Tabeliões de Protesto de Letras e Títulos.
17. Relatório do advogado patrono das ações apontadas nas certidões apresentadas que (a) envolvam o Imóvel, independentemente do valor envolvido e de responsabilidade da **VENDEDORA**, (b) afetem o Negócio, independentemente do valor envolvido e de responsabilidade da **VENDEDORA**, (c) sejam de responsabilidade da **VENDEDORA** e possuam valor da causa superior acima de

R$1.000.000,00 (um milhão de reais). O relatório deve conter (i) nome do autor, (ii) número do processo, (III) vara/local, (iv) objeto (listar pedidos), (v) último andamento, (vi) chances de perda (provável, possível ou remota), (vii) valor da contingência (indicar valor total que será arcado em caso de condenação, conforme a última decisão em vigor) e (viii) data de atualização do valor da contingência. A **VENDEDORA** deverá fornecer declaração de que as ações não reportadas no relatório não envolvem o Imóvel, não afetam o Negócio, não são de responsabilidade da **VENDEDORA** e não caracterizam fraude à execução**.**

ANEXO 2.5(b) - ESCRITURA DEFINITIVA DE VENDA E COMPRA

ESCRITURA DE VENDA E COMPRA DE BEM IMÓVEL

OUTORGANTE VENDEDORA: ARTERIS S/A

OUTORGADA COMPRADORA: GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.

S A I B A M quantos esta pública escritura de venda e compra ("Escritura") virem que, aos [•] ([•]) dias do mês de [•] do ano [•] ([•]), nesta Cidade de [•], Estado de [•], na [•], e, perante mim, Tabelião, compareceram as partes entre si justas e contratadas, a saber: I) Como outorgante vendedora, neste ato designada apenas "**VENDEDORA**", **ARTERIS S/A**, sociedade por ações, com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 12º andar, Vila Nova Conceição, CEP: 04543-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.919.555/0001-67, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº [•], e última alteração contratual consolidada, datada de [•], registrada na referida Junta sob nº [•], em sessão de [•], cuja cópia fica arquivada nestas notas sob nº ...../[•]; e, II) Como outorgada compradora, neste ato designado apenas "**COMPRADORA**", **GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMÔNIO LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Traipu, nº 542, 3º andar, Pacaembu, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 97.549.880/0001-91, com seus atos constitutivos registrados na JUCESP sob NIRE nº [•], e última alteração contratual consolidada, datada de [•], registrada na referida Junta sob nº [•], em sessão de [•], cuja cópia fica arquivada nestas notas sob nº ...../[•]. Os presentes, conhecidos entre si e por mim identificados em vista dos documentos mencionados e ora exibidos em seus originais, do que dou fé. E, então, perante mim, Tabelião, pelas partes contratantes me foi dito que têm entre si contratado um negócio jurídico consubstanciado na presente Escritura de Venda e Compra, mediante as seguintes cláusulas, termos e condições: **1. DO IMÓVEL:** 1.1. A **VENDEDORA** é legítima proprietária e possuidora, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e dívidas, inclusive de natureza fiscal e condominial, do imóvel objeto da matrícula nº Matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP ("**IMÓVEL**"), que assim se descreve, caracteriza e confronta: "Gleba de terras desmembrada da Fazenda Recreio Guaracy, situada na Via Marginal da

Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, nesta cidade, com a seguinte descrição: inicia em um ponto, localizado na altura do Km. 312 + 531,267 metros da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, de propriedade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT; deste ponto, segue pela citada via marginal com azimute 225°32'24'' e distância de 63,78 metros, até um ponto; daí, segue ainda pela Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, pista norte, com azimute 225°04'20'' e distância de 87,16 metros, até um ponto; daí, segue com azimute 302°14'37'' e distância de 283,34 metros, até o ponto V4, confrontando com propriedade de Lafargeholcim (Brasil) S/A (matrícula nº 9044); daí, segue confrontando com propriedade de Companhia de Cimento Portland Itaú (matrícula nº 102479), com azimute 31°42'15'' e distância de 214,47 metros, até o ponto V5, ponto este distante 15,00 metros do eixo da linha férrea, na altura do Km 293 + 115,78 metros; daí, segue atravessando o imóvel desta matrícula, com azimute 164º59'02'' e distância de 21,48 metros, até o ponto A, ponto este localizado na altura do Km 293 + 130,50 metros da linha férrea; daí segue em linha curva com raio de 739,25 metros e desenvolvimento de 80,00 metros, até o ponto B; daí segue com azimute 212°55'26'' e distância de 57,50 metros, até o ponto C; daí segue com azimute 301°56'25'' e distância de 79,00 metros até o ponto D; daí, segue com azimute 32°18'51'' e distância de 65,50 metros, até o ponto A, confrontando nestas quatro linhas com propriedade de Arteris S/A (matrícula nº 50651); daí, segue atravessando o imóvel desta matrícula com azimute 344°59'02'' e distância de 21,48 metros, até o ponto V5; daí, segue em linha paralela ao eixo da linha férrea, de propriedade do Departamento Nacional de Infraestrutura de Transporte – DNIT, em curva com raio de 697,88 metros e desenvolvimento de 165,12 metros, até o ponto V6; daí, segue com azimute 137°48'24'' e distância de 53,45 metros, até o ponto V7; daí segue ainda na mesma confrontação com azimute 138°13'26'' e distância de 108,97 metros, até um ponto, alcançando o ponto inicial desta descrição, perfazendo a área total de 52.423,26 metros quadrados; **onde encontra-se edificado um prédio comercial e galpões, subordinados ao n° 1515 da Via Marginal da Rodovia Anhanguera – SP 330, com área construída de 3.066,6175 metros quadrados;** cadastrado na municipalidade local sob nº 244.378.". 1.2. O **IMÓVEL** foi adquirido pela **VENDEDORA**, por meio da escritura pública de compra e venda lavrada em 23 de junho de 2005, perante o 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto, livro 1567, páginas 176 a 182, e registrada na matrícula nº 102.478 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, registro anterior da matrícula atual do **IMÓVEL**, sob nº R.03-M.102.478. 1.3. O **IMÓVEL** se encontra atualmente cadastrado pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, sob o nº 244.378, com valor venal de R$ [•] ([•]). 1.4. A **VENDEDORA** declara ser, por justo título, senhora e

legítima proprietária e possuidora do **IMÓVEL** e, com exceção do quanto disposto na Cláusula 1.4.1., que o **IMÓVEL** está absolutamente livre, desembaraçado e desimpedido de pessoas e coisas, não havendo atualmente sobre o mesmo e sob a pessoa da **VENDEDORA** quaisquer ônus judiciais ou extrajudiciais, reais, obrigacionais ou pessoais, gravames, dívidas, dúvidas, litígios, direitos de terceiros, passivos de qualquer natureza, hipotecas legais ou convencionais, foro, arresto, sequestro, servidão, anticrese, inexistindo litispendência que possa impedir ou prejudicar a sua livre disponibilidade, inexistindo sobre o **IMÓVEL**, ainda, penalidades ou exigências das autoridades administrativas a satisfazer e, no seu melhor conhecimento, qualquer processo de desapropriação em andamento ou que possa vir a ser proposto, contaminação ambiental ou armazenamento de substâncias perigosas ou potencialmente contaminantes, encontrando-se o **IMÓVEL** quite para com os tributos e tarifas e demais contribuições sobre ele incidentes, bem como de qualquer outro fato que possa impedir, afetar ou trazer risco ao presente negócio. 1.4.1. Conforme registro AV.2 da Matrícula 187.550, o **IMÓVEL** está gravado com servidão perpétua em favor da Companhia Paulista de Força e Luz – CPFL para implantação de torres ou postes para passagem de linha de transmissão de energia elétrica, assim como de linhas telefônicas na área indicada no croquis anexo (Anexo 1.4.1.) ("Servidão"). 1.4.2. O **IMÓVEL** (está localizado em zona de uso especial, conforme Plano Diretor de Ribeirão Preto, por estar na zona de recarga do aquífero Guarani e, em razão disso, há diversas restrições de uso do solo, sobretudo referente a sua permeabilidade e prevenção de contaminações ("Restrições Ambientais"). 1.5. As Partes reconhecem que a aquisição do **IMÓVEL** pela **COMPRADORA** (assim como a venda do **IMÓVEL** pela **VENDEDORA**) tem como única finalidade viabilizar a posterior locação do **IMÓVEL** pela **COMPRADORA** em favor da **VENDEDORA**, por meio da celebração de um Contrato de Locação ("Contrato de Locação") de forma a permitir: (i) à **VENDEDORA** transformar parte de seu capital imobilizado em recursos imediatos para aplicação em sua operação e em novos investimentos, mantendo-se no **IMÓVEL**, e (ii) à **COMPRADORA**, obter um fluxo constante de recebíveis de natureza imobiliária, constituídos pelos aluguéis a serem desembolsados pela **VENDEDORA** no âmbito do Contrato de Locação. 1.6. A compra e venda do **IMÓVEL** será realizada em caráter ad corpus, nos termos do Parágrafo 3º do artigo 500 do Código Civil Brasileiro. **2. DA VENDA:** 2.1. Pela presente Escritura e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** vende como de fato vendido tem à **COMPRADORA**, o **IMÓVEL**, pelo preço certo e ajustado de R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Preço"). **3. DO PREÇO, FORMA DE PAGAMENTO E SUA QUITAÇÃO:** 3.1. Assim, pela presente escritura e na melhor forma de direito, a **VENDEDORA** vende e a **COMPRADORA** adquire o **IMÓVEL** pelo Preço, o qual foi pago neste ato pela **COMPRADORA**,

por meio de Transferência Eletrônica Disponível para a conta corrente n° 72101-5, de titularidade da **VENDEDORA**, detida no Banco Itaú Unibanco S.A., agência n° 0350, razão pela qual a **VENDEDORA**, mediante efetiva compensação bancária da integralidade o preço ajustado, outorga à **COMPRADORA** a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais cobrarem dela, **COMPRADORA**, a qualquer título e tempo. **4. DA IMISSÃO NA POSSE:** 4.1. A **COMPRADORA** é imitida nesta data, na posse indireta do **IMÓVEL** ("Imissão na Posse"), permanecendo a **VENDEDORA** na posse direta do **IMÓVEL**. 4.2. A **VENDEDORA** permanecerá responsável por todos os tributos, encargos, passivos de qualquer natureza e despesas incidentes sobre o **IMÓVEL** até a data de outorga da Escritura, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e contas de consumo de água, energia elétrica e gás, ainda que venham a ser lançados ou cobrados posteriormente e/ou em nome da **COMPRADORA.** A **COMPRADORA** somente responderá por tributos e encargos incidentes sobre o **IMÓVEL** cujo fato gerador ocorrer a partir da data de outorga da Escritura, observados os termos do Contrato de Locação. 4.2.1. Na hipótese de a **COMPRADORA** receber cobrança referente a tributos, encargos ou despesas atribuídos à **VENDEDORA** nos termos da Cláusula 4.2, a **COMPRADORA** deverá comunicar a **VENDEDORA** a respeito da referida cobrança, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis na Comarca de Ribeirão Preto contados de seu recebimento. 4.2.2. A **VENDEDORA**, por sua vez, deverá pagar o valor cobrado no prazo indicado pelo órgão arrecadador no respectivo instrumento de cobrança, sob pena de responder por perdas e danos causados à **COMPRADORA** desde que seu vencimento esteja por ocorrer no prazo de 3 (três) dias úteis ou mais contados a partir da entrega do documento de cobrança pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA**. Caso o prazo de vencimento do documento de cobrança seja inferior a 3 (três) dias úteis, o valor pendente deverá ser pago diretamente pela **COMPRADORA** ao órgão arrecadador e, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da notificação encaminhada pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA** informando acerca de tal pagamento, devidamente reembolsado pela **VENDEDORA** à **COMPRADORA**. Para fins da aplicação deste item 4.2.2., entende-se por dias úteis, os dias úteis da Comarca de Ribeirão Preto. **5. DAS DECLARAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA VENDEDORA:** 5.1. A **VENDEDORA** declara e garante expressamente que: (a) a transferência da propriedade do **IMÓVEL** não afetará o seu patrimônio e sua solvência, não constituindo qualquer risco ou fraude em relação ao pagamento de eventuais valores decorrentes de débitos existentes ou futuros, ações judiciais cíveis, fiscais, ambientais ou trabalhistas;(b) não há quaisquer locatários, sublocatários, comodatários ou terceiros ocupando o **IMÓVEL** e a **VENDEDORA** não está obrigada, por lei ou convenção, a oferecer direito de preferência a terceiros, sejam particulares ou entidades de direito público;(c)

com exceção da Servidão, não tem conhecimento da existência de qualquer terceiro detentor de direitos sobre o **IMÓVEL** ou sobre qualquer das eventuais acessões e benfeitorias nele existentes; (d) não tem conhecimento da existência de qualquer ação real ou pessoal pendente de qualquer natureza, incluindo cível, fiscal ou trabalhista, que tenha sido movida contra a **VENDEDORA** em qualquer juízo no Brasil ou no exterior, que possa afetar de forma adversa os direitos da **VENDEDORA** ao **IMÓVEL** nesta data;(e) com exceção da Servidão, não tem conhecimento da existência de qualquer gravame, penhora ou caução sobre o **IMÓVEL** ou de qualquer iniciativa para criação de gravame, penhora ou caução sobre o **IMÓVEL**;(f) o **IMÓVEL** não foi, total ou parcialmente, ofertado como caução ou garantia de juízo em qualquer ação existente;(g)não existem quaisquer ocorrências de turbação, esbulho ou ameaça em relação à posse do **IMÓVEL**, que possui divisas consolidadas e incontroversas;(h) não tem conhecimento de qualquer litígio, ação, demanda, arbitragem, reivindicação, audiência, investigação, Inquérito Civil ou Policial ou qualquer outro processo administrativo ou judicial em curso contra ou que envolva a **VENDEDORA** ou o **IMÓVEL** que possa resultar em qualquer obrigação à **COMPRADORA** como resultado da presente transação; (i) não tem conhecimento de quaisquer ações judiciais ou processo arbitral de qualquer natureza civil, ambiental, comercial, fiscal ou trabalhista em curso instauradas contra a **VENDEDORA** ou suas antecessoras em qualquer tribunal no Brasil ou no exterior que afetem ou possam afetar o **IMÓVEL** neste momento ou como resultado de qualquer evento que tenha ocorrido no passado;(j) não tem conhecimento acerca de qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública, processo judicial ou administrativo para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o **IMÓVEL**;(k) com exceção das Restrições Ambientais, não tem conhecimento de qualquer restrição ou passivo ambiental existente no **IMÓVEL** ou da existência de qualquer processo judicial ou procedimento administrativo em curso referente a questões ambientais relacionadas ao **IMÓVEL**;(l) desconhece a existência de débitos relacionados ao **IMÓVEL** de natureza ambiental junto aos órgãos ambientais responsáveis, assim como de ações administrativas ou judiciais, notificações, infrações, termos de ajustamento de conduta (TAC), ou compromissos/acordos relativos ao **IMÓVEL** com relação ao cumprimento das legislações ambientais e urbanísticas vigentes;(m) desde a data de sua aquisição pela **VENDEDORA**, as atividades no **IMÓVEL** sempre foram conduzidas em cumprimento à legislação ambiental em vigor e não tem conhecimento da existência de qualquer condição ou evento que poderia constituir uma violação ou ser fundamento para qualquer violação, ônus ou gravame de acordo com qualquer legislação ambiental;(n) o **IMÓVEL** não abrigou, desde a data de sua

aquisição pela **VENDEDORA**, nenhuma atividade que possa considerá-lo contaminado ou potencialmente contaminado por materiais nocivos, ou cuja presença possa constituir-se em risco de seu uso, por qualquer usuário, ou passível de risco ao meio ambiente e/ou à saúde pública;(o) desconhece processo de tombamento iniciado ou tombamento definitivo que objetive, total ou parcialmente, o **IMÓVEL**, o qual não se localiza em área que a lei conceitua como de entorno de outro bem tombado;(p) desconhece qualquer processo de demarcação ou reconhecimento de terras indígenas ou quilombolas que afete, no todo ou em parte, o **IMÓVEL**;(q) com exceção do Contrato de Locação, até a transferência do **IMÓVEL** em favor da **COMPRADORA**, não terá transferido, arrendado, doado, vendido, constituído garantias, hipotecas ou quaisquer ônus ou gravames sobre o **IMÓVEL**, prometido ou praticado qualquer outro ato de disposição do **IMÓVEL**;(r) as condições de acesso de veículos ao **IMÓVEL** a partir das vias públicas e rodovia lindeira são regulares e estão devidamente autorizadas pelas autoridades competentes, inexistindo contrapartidas viárias pendentes, bem como violações das restrições impostas em decorrência da preservação de faixas de domínio e non-aedificandi da rodovia;(s) desconhece qualquer concessão, autorização, licença ou permissão para pesquisa, exploração ou lavra de recursos minerários no **IMÓVEL**, seja em favor da **VENDEDORA**, seja em favor de terceiros;(t) não recebeu, até a presente data, quaisquer notificações, autos de infração, intimações ou penalidades impostas pelos órgãos públicos municipais, estaduais ou federais relacionados ao **IMÓVEL** ou que possam afetar, de qualquer modo, a aquisição deste; (u) desconhece haver sobre o **IMÓVEL** quaisquer pendências perante autoridade governamental, relacionada à legislação de uso e ocupação do solo, de acesso viário, de impacto urbanístico e vizinhança, de preservação do patrimônio urbano, ambiental ou histórico ou de saúde pública, ressalvado o disposto no item 1.4.2.; (v) inexistem quaisquer débitos com o Instituto Nacional do Seguro Social, bem como com a Secretaria da Receita Federal, que possam afetar a aquisição do **IMÓVEL** pela **COMPRADORA**; (x) não foi notificada, até a presente data, de processos administrativos de Auto de Infração em seu nome, perante as Secretarias Municipais de Meio Ambiente nas quais o **IMÓVEL** está localizado, ao Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis – IBAMA ou mesmo perante qualquer Promotoria de Justiça de Defesa do Meio Ambiente, relativo ao **IMÓVEL**;(z) desconhece a existência de fatos que comprovem que uma autoridade governamental adotou, oficialmente ou formalmente, qualquer plano ou realizou qualquer estudo relacionado às seguintes matérias, tampouco a outras matérias que versem sobre assuntos que possam vir a afetar o **IMÓVEL**: (i) instalação de utilidades públicas no **IMÓVEL**; (ii) alargamento, alinhamento ou modificação das vias de acesso ao **IMÓVEL**; ou (iii)

constituição de qualquer restrição ao uso pleno do **IMÓVEL**; (aa) o **IMÓVEL**, incluindo as construções existentes neste, encontram-se em perfeitas condições de uso, habitabilidade, manutenção (incluindo, mas não se limitando, à sua infraestrutura e estrutura elétrica, hidráulica, e construtiva), limpeza e conservação, não havendo necessidade de realização de quaisquer reparos, obras e/ou reformas para a continuidade regular do exercício das atividades; (bb) não recebeu qualquer reclamação dos vizinhos do **IMÓVEL** no que se refere às dimensões, descrição e limites; (cc) o **IMÓVEL** não está garantindo qualquer dívida ou empréstimo, de quem quer que seja, não está vinculado a qualquer outro contrato, ajuste ou memorando de entendimentos; (dd) é sociedade legalmente constituída em conformidade com a legislação brasileira, validamente existente e regular, com todos os seus atos constitutivos devidamente registrados nos órgãos competentes, e tem todas as autorizações necessárias para a execução de suas atividades;(ee) possui plena capacidade e poderes para lavrar a presente Escritura e todos os demais atos e instrumentos mencionados nesta Escritura, bem como para cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração;(ff) os representantes legais ou mandatários que comparecem na presente lavratura têm os poderes necessários para lavrar a presente Escritura e vincular a **VENDEDORA** às obrigações estabelecidas nesta; e (gg) a lavratura da presente Escritura e o cumprimento das obrigações dele decorrentes: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, (ii) não violam qualquer lei, instrução, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aos quais esteja vinculada, (iii) não exige qualquer consentimento, aprovação ou autorização que não tenha sido obtido e (iv) não violam qualquer contrato do qual seja parte;(hh) prestou à **COMPRADORA** todas as informações de que tem conhecimento, relacionadas à totalidade dos fatos e circunstâncias que possam afetar, no todo ou em parte, o **IMÓVEL** e os direitos a ele relativo. 5.2. Na hipótese de ser identificada, a qualquer tempo, Contaminação Ambiental ou existência de violação da Legislação Ambiental no **IMÓVEL** cujo fato gerador seja anterior à lavratura da presente Escritura, a **VENDEDORA** será responsável pela implementação dos Trabalhos Ambientais e seus custos, por todas as comunicações com as autoridades competentes e responsabilidades que decorram da existência desta Contaminação Ambiental e/ou violação da Legislação Ambiental. 5.3. Os termos iniciados em letras maiúsculas utilizados na Cláusula 5.2. são definidos conforme abaixo:(a) "Legislação Ambiental" designará todas as leis, regulamentos, portarias, resoluções, instruções normativas e decisões judiciais aplicáveis às Partes que tenham por objetivo preservar ou prevenir a degradação do meio ambiente ou disciplinar emissões, descarte ou lançamentos de substâncias

perigosas no meio ambiente, ou o de disciplinar o uso, tratamento, armazenamento, disposição final, transporte ou manuseio de substâncias perigosas. (b)"Contaminação Ambiental" significa a presença de substância(s) no solo e/ou na água subterrânea em condições ou concentrações que resultem, ou possam resultar, em danos ao meio ambiente, à saúde humana ou a qualquer outro bem que deva ser protegido, conforme definido na Legislação Ambiental.(c) "Trabalhos Ambientais" significa qualquer trabalho técnico de investigação, remediação, descontaminação, remoção, contenção, controle e monitoramento relacionado a uma Contaminação Ambiental ou violação da Legislação Ambiental. **6. DAS DECLARAÇÕES DA COMPRADORA:** 6.1. A **COMPRADORA** declara e garante expressamente que:(a) é sociedade legalmente constituída em conformidade com a legislação brasileira, validamente existente e regular, com todos os seus atos constitutivos devidamente registrados nos órgãos competentes, e possui todas as autorizações necessárias para a execução de suas atividades; (b) possui plena capacidade e poderes para lavrar a presente Escritura e todos os demais atos e instrumentos mencionados nesta Escritura, bem como para cumprir todas as obrigações aqui previstas, tendo tomado todas as medidas de natureza societária e outras eventualmente necessárias para autorizar a sua celebração, incluindo capacidades econômica e financeira para cumprir com todas as suas obrigações; (c) os representantes legais ou mandatários que comparecem na presente Escritura têm os poderes necessários para lavrar esta Escritura e vincular a **COMPRADORA** às obrigações estabelecidas nesta Escritura; e, (d) a lavratura desta Escritura e o cumprimento das obrigações dele decorrentes: (i) não violam qualquer disposição contida em seus documentos societários, (ii) não violam qualquer lei, instrução, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral aos quais esteja vinculada, (iii) não exige qualquer consentimento, aprovação ou autorização que não tenha sido obtido e (iv) não violam qualquer contrato do qual seja parte. **7. INDENIZAÇÃO:** 7.1. A **VENDEDORA** responderá integralmente pela evicção de direito, ficando obrigada a devolver à **COMPRADORA** o valor do Preço do **IMÓVEL** pago pela **COMPRADORA** devidamente corrigido pela variação positiva do IPCA/IBGE desde a data do pagamento do preço até a data da referida devolução, descontado o valor dos aluguéis pagos pela **VENDEDORA** até a data da referida devolução no âmbito do Contrato de Locação, devendo ainda a **VENDEDORA** indenizar a **COMPRADORA** por eventuais danos diretos decorrentes da evicção. 7.2. A **VENDEDORA**, neste ato, declara e garante indenizar a **COMPRADORA**, em relação a qualquer perda ou dano direto, incluindo desembolso, custo, multa, penalidade, despesa e/ou encargo efetivamente sofrido ou incorrido em razão de uma reivindicação, incluindo juros, encargos judiciais, honorários advocatícios consistentes com os usualmente contratados

pela **COMPRADORA**, correção monetária e custas judiciais, em qualquer caso, por ela direta e comprovadamente incorridas ("Perdas"), em decorrência de: a) falsidade ou omissão contida nas declarações e garantias prestadas pela **VENDEDORA**, que deverão ser confirmadas pela **VENDEDORA** no ato de lavratura da Escritura; b) ações, penhoras, danos diretos causados por passivos ambientais, dívidas, hipotecas legais, judiciais ou convencionais, ou opções de compra, direitos de preferência, incidentes sobre o **IMÓVEL** com fato gerador ocorrido até a data de lavratura da Escritura, ainda que materializados posteriormente à lavratura da Escritura. 7.3. Caso A **COMPRADORA** venha a tomar conhecimento da existência ou da ameaça da existência de qualquer Perda cujo pagamento ou responsabilidade seja, nos termos desta Escritura, imputável à **VENDEDORA**, a **COMPRADORA** deverá, em até 3 (três) dias úteis após tomar conhecimento da Perda (ou da Perda iminente), notificar a **VENDEDORA**, fornecendo cópia dos documentos que comprovem a Perda ou a Perda iminente ("Notificação da Demanda"). 7.3.2. No prazo máximo de 10 (dez) dias contados do recebimento da Notificação da Demanda, deverá a **VENDEDORA**, por meio de notificação, indicar à **COMPRADORA** se a **VENDEDORA** (i) irá proceder ao pagamento da indenização relativa à Perda; ou (ii) atuará para o saneamento da Perda ou sua defesa ("Notificação-Resposta"). Nas situações em que o prazo para adoção de medidas seja inferior à 10 (dez) dias, a **VENDEDORA** estará obrigada a se manifestar com antecedência mínima de 2 (dois) dias antes do término do prazo. 7.3.3. Caso a **VENDEDORA** manifeste por meio da Notificação-Resposta sua opção pelo pagamento da indenização em consequência de uma Perda indenizável, o pagamento deverá ser realizado no prazo de 5 (cinco) dias úteis após a Notificação-Resposta. 7.3.4. Caso a **VENDEDORA** tenha optado pela alternativa (ii) da Cláusula 7.3.2, acima, deverá tomar, às suas expensas, todas as providências cabíveis para evitar que a **COMPRADORA** sofra prejuízo, limitação ou constrição patrimonial ou de suas atividades, mantendo-a indene em razão de prejuízo causado em decorrência de a **VENDEDORA** ter optado pela alternativa (ii) da Cláusula 7.3.2., acima. 7.3.5. Em caso de decisão judicial transitada em julgado que reconheça a Perda de forma irrecorrível, caberá à **VENDEDORA** efetuar diretamente o pagamento da indenização à **COMPRADORA**, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados do trânsito em julgado da demanda. **8. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:** 8.1. A **COMPRADORA** e a **VENDEDORA** autorizam todos os registros e averbações necessários para o registro da presente Escritura no Cartório de Registro de Imóveis competente. 8.1.1. Após a lavratura da Escritura, a **COMPRADORA** deverá providenciar o registro da Escritura na matrícula do **IMÓVEL**, sendo certo que, o atendimento de eventuais exigências que necessitem de celebração de Escritura de Rerratificação deverá ser realizado conjuntamente pelas Partes, desde que

não impliquem em assunção de obrigações adicionais às previstas nesta Escritura. Caso a falta de cumprimento da exigência e, portanto, a impossibilidade de registro da Escritura decorra de responsabilidade da **VENDEDORA**, a obrigação da **COMPRADORA** de promover o registro da Escritura estará suspensa de exigibilidade até que a exigência seja cumprida, obrigando-se a **VENDEDORA** a tomar todas e quaisquer providências com a finalidade de sanar tais dificuldades e viabilizar os registros, inclusive assinando os documentos/instrumentos necessários. 8.2. Esta Escritura obriga e vincula a **VENDEDORA**, a **COMPRADORA** e seus respectivos sucessores e cessionários, a qualquer título. 8.3. Esta Escritura é celebrada em caráter irrevogável e irretratável. 8.4. A **COMPRADORA** assume integral e exclusiva responsabilidade pelo pagamento da comissão de corretagem devida em razão do presente negócio, não havendo qualquer responsabilidade da **VENDEDORA** nesse sentido. 8.6. Todos os avisos, pedidos, exigências ou demais comunicações efetuadas de acordo com a presente Escritura adotarão a forma escrita e poderão ser entregues em mãos, por via postal ou serviços similares, com comprovante de recebimento, ou por correio eletrônico, observados os endereços abaixo: Caso destinado à **VENDEDORA**: Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, nº 510, 12º andar, São Paulo – SP.Atenção: Djanir Ferreira e Marcelo Togo. Telefone: +55 (11) 3074-2404. E-mail: djanir.ferreira@arteris.com.br e Marcelo.togo@arteris.com.br. Caso destinados à **COMPRADORA**: Endereço: Rua Traipu, nº 542, 3º andar, São Paulo – SP, Atenção: Gustavo Sanchez Asdourian, Telefone: 11 9 8315 5943, E-mail: gsasdourian@gmail.com. 8.4.1. Os avisos, pedidos, exigências e demais comunicações serão consideradas recebidos na data de sua entrega, se entregues pessoalmente e se enviadas por via postal ou serviços similares, conforme apontado no respectivo recibo, ou no primeiro dia útil subsequente, se enviada por correio eletrônico. 8.4.2. Qualquer Parte da presente Escritura poderá alterar seu endereço para fins desta cláusula mediante transmissão de aviso à outra Parte, dando conta da mudança do modo especificado acima, sendo certo, contudo, que, em relação a tal aviso de alteração de endereço, a notificação só será tida como entregue quando seu recebimento for acusado pela Parte destinatária. 8.5. A renúncia por qualquer das Partes de qualquer direito, obrigação ou exigência decorrente desta Escritura, terá efeito somente se apresentada por escrito e assinada. 8.6. Se uma ou mais disposições contidas nesta Escritura forem consideradas inválidas, ilegais ou inexequíveis, sob qualquer aspecto, a validade, legalidade e exequibilidade das demais cláusulas não será, de forma alguma, afetada ou prejudicada por aquela disposição. Nesta hipótese, as Partes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições inválidas, ilegais ou inexequíveis, por disposições válidas cujo efeito lhes seja o mais próximo possível. 8.7. Nenhuma tolerância ou atraso de qualquer das Partes em fazer cumprir ou exigir o cumprimento dos direitos

e obrigações convencionados nesta Escritura constituirá novação nem precedente de qualquer natureza, nem prejudicará ou restringirá o exercício dos mesmos direitos e obrigações em igual situação no futuro, bem como não isentará, em nenhum caso, qualquer das Partes do integral cumprimento de suas obrigações de acordo com o aqui convencionado e previsto. 8.8. O cumprimento de quaisquer das obrigações constantes desta Escritura poderá vir a ser exigido na forma específica pela Parte credora da obrigação, nos termos do disposto no Código de Processo Civil Brasileiro. 8.9. Cada Parte será responsável pelos respectivos gastos, despesas e honorários (incluindo a remuneração de seus consultores e advogados) a que der causa, relativos à preparação e lavratura da presente Escritura. 8.10. Cada Parte será responsável pelos tributos a que der causa relativos à lavratura da presente Escritura, incluindo as negociações envolvidas, salvo quando disposto de outra maneira. 8.11. A lavratura da presente Escritura, não revoga ou substitui os instrumentos e acordos anteriormente celebrados pelas Partes. 8.12. Nenhum termo da presente Escritura deverá ser entendido ou interpretado como a criação de sociedade entre as Partes, permanecendo cada uma como Parte independente para todos os efeitos. **9. DAS DECLARAÇÕES FINAIS:** 9.1. Pela **VENDEDORA** me foi dito, para os fins da Lei Federal n.º 7.433 de 18/12/85, regulamentada pelo Decreto n.º 93.240 de 09/09/86, que não existem até a presente data, em trâmite, ações fundadas em direitos reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao **IMÓVEL**, apresentando-me a certidão de propriedade, com negativa de alienações, expedida pelo Oficial de Registro de Imóveis competente, a qual fica arquivada nestas notas, sob n.º _____; bem como a Certidão Negativa de Tributos Imobiliários, emitida pela Prefeitura do Município de Ribeirão Preto - SP, em [•], chave para validação: [•], válida até [•], que fica arquivada nestas notas sob nº...../ [•]; e ainda, a certidão negativa de débitos relativos aos tributos federais e à dívida ativa da União, emitida às [•], do dia [•], código controle da certidão: [•], válida até [•], que fica arquivada nestas notas sob nº ...../ [•]. 9.2. A seguir, pela **COMPRADORA**, na forma como vem representada, me foi dito: a) recebeu da **VENDEDORA** e estão em seu poder as certidões de feitos ajuizados preconizadas pela Lei Federal n.º 7.433/85 e seu regulamento, inclusive as relativas a débitos e ações trabalhistas, bem como de protestos, achando-as em ordem e suficientes à lavratura desta escritura, dispensando o seu arquivamento nestas notas; declarando mais, que foram cientificados previamente, da possibilidade de obtenção da Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT), nos termos do artigo 642-A, da Consolidação das Leis do Trabalho – CLT, com a redação dada pela Lei número 12.440/2011, nos termos do provimento CG número 08/2012, sendo extraída a referida certidão em [•], sob nº [•], válida até [•], que fica arquivada nestas notas sob nº ...../ [•]; b) aceita a presente escritura tal como está redigida. 9.3. As

partes, autorizam o Senhor Oficial do Cartório de Registro de Imóveis competente a proceder aos registros e averbações necessários. 9.3. O imposto sobre transmissão de bens imóveis – ITBI, devido pela presente, será recolhido pela **COMPRADORA**, dentro do prazo legal, junto à Repartição competente, pelo que desde já se responsabiliza. Assim o disseram, dou fé. A pedido das partes lavrei a presente escritura a qual feita lhes li, e por acharem-na conforme, aceitaram e assinam. "Dispensadas as testemunhas instrumentárias, conforme provimento 58/89 da CGJ". "Emitida DOI". Este Tabelionato pesquisou e certificou perante o site www.indisponibilidade.org.br, nesta data, conforme código de consulta (hash): . ....., que, a **VENDEDORA** não está com os bens indisponíveis; dou fé. Eu, ... ([•]), Tabelião, a digitei, assino e a subscrevo.