

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO
PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

Celebrado entre:

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMONIO LTDA.

e

ARTERIS S.A.

São Paulo, 2 de junho de 2020

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

O presente instrumento particular é celebrado entre as seguintes partes:

(a) De um lado, na qualidade de **LOCATÁRIA**:

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 **LOCADORA**:

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 **LOCADORA** tem por objeto a realização de negócios imobiliários estruturados;
- (ii) A **LOCATÁRIA** é uma sociedade que tem por objeto a exploração direta, indireta e/ou por meio de consórcios e/ou por meio de 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) Considerando a atividade-fim de cada uma das Partes, é de interesse comum a estruturação de uma operação de *sale-lease-back*, por meio da qual a **LOCADORA** adquirirá da **LOCATÁRIA**, com a finalidade exclusiva de em ato imediatamente subsequente, locar à **LOCATÁRIA** o 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 47.255,15 metros quadrados e área construída de 4.351,30 metros quadrados ("Imóvel"), atualmente objeto da Matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP (em área maior) e cadastrado na Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto sob o nº 244.378 ("Negócio"), de forma a permitir:
 - (i) à **LOCATÁRIA**, 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 **LOCADORA**, obter um fluxo constante de recebíveis de natureza imobiliária, constituídos pelos aluguéis a serem desembolsados pela **LOCATÁRIA** no âmbito deste Contrato;

- (iv) No contexto do Negócio, nesta data, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** celebraram o *Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel e Outras Avenças* ("Compromisso"), por meio do qual estabeleceram que (a) verificadas as Premissas do Negócio (conforme definidas no Compromisso), a **LOCATÁRIA** alienaria à **LOCADORA** o imóvel objeto da Matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP, por meio de lavratura de escritura pública de compra e venda ("Escritura"); e (b) concomitantemente à celebração do Compromisso, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA** celebrariam o contrato de locação, por meio do qual a **LOCADORA** iria locar, nos termos do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245/91, o Imóvel em favor da **LOCATÁRIA**;
- (v) Considerando 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, que se encontra descrita no Anexo 1.3.2. do Compromisso ("Área Desmembrada" e "Procedimento de Desmembramento"), e que, referida Área Desmembrada deverá ser doada à Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto, para fins de afetação pública da rua particular abrangida pela Área Desmembrada, a **LOCATÁRIA** assumiu, nos termos do Compromisso, a obrigação de: (a) arcar com todos os custos, despesas e emolumentos decorrentes da formalização da doação da Área Desmembrada; e, (b) realizar, às suas exclusivas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, o regular Procedimento de Desmembramento perante os órgãos competentes. Nesse sentido, a **LOCATÁRIA** se obrigou 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 **LOCADORA** 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. Ainda, nos termos do Compromisso, a **LOCATÁRIA** se obrigou a, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do registro da Escritura, a obter (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 do Imóvel (de 47.225,15 metros quadrados), conforme descrição na Cláusula 1.2 ("Matrícula Final"); (b) a matrícula autônoma contemplando a Área Desmembrada, que será doada à Municipalidade de Ribeirão Preto;

- (vi) Outrossim, a **LOCATÁRIA** assumirá, por este Contrato, a obrigação de, às suas exclusivas expensas, regularizar parte das áreas construídas do Imóvel (Blocos E, F e G), totalizando uma área de 1.284,6825 m² de área construída, encontra-se em fase de regularização perante a Prefeitura, o Corpo de Bombeiros e o Registro de Imóveis ("Regularização da Construção");
- (vii) 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"). 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 **LOCATÁRIA**), encontra-se pendente de cumprimento 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").
- (vi) As Partes desejam celebrar o contrato de locação do Imóvel cuja vigência iniciar-se-á na data da lavratura da competente Escritura;
- (vii) A relação entre **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** no que diz respeito ao Negócio, está baseada em uma rede complexa de direitos e obrigações recíprocos, a ser regulada por este Contrato, pelo Compromisso e pela Escritura ("Contratos Coligados"), os quais deverão ser interpretados conjunta e harmonicamente entre si, especialmente em relação aos seus mecanismos cruzados de inadimplemento, rescisão e indenização;
- (viii) As Partes são sofisticadas e encontram-se em situação de paridade, tendo disposto de tempo, condições e recursos adequados para a avaliação e discussão de todas as cláusulas deste Contrato, cuja celebração, interpretação, execução e extinção serão pautadas pelos princípios da livre iniciativa e da liberdade econômica, em particular, pelo disposto no artigo 421-A do Código Civil Brasileiro.

ISTO POSTO, a **LOCADORA** e a **LOCATÁRIA**, doravante denominadas em conjunto como "Partes" e, individualmente, como "Parte", convencionam entre si firmar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Urbano para Fins Não Residenciais ("Contrato"), o qual será regido pelas leis aplicáveis e pelas seguintes disposições:

I. OBJETO

1.1 Locação do Imóvel. O objeto do presente Contrato é a locação, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, do Imóvel, na forma do artigo 54-A da Lei Federal nº 8.245/91.

1.2 Descrição do Imóvel. O Imóvel está identificado no *croquis* que integra este Contrato (Anexo 1.2) e cuja área de terreno assim se descreve, caracteriza e confronta:

"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 225°32'24" 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 225°04'20" e com a distância de 87,16 metros; deste ponto deflete à direita e segue em reta com o azimute de 302°14'37" 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 31°42'15" e com a distância de 170,44 metros, confrontando com a propriedade da empresa Companhia Cimento Portland Itaú (matrícula 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 212°18'51" 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 121°56'25" 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 32°55'26" 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 137°48'24" e com a distância de 53,30 metros; deste ponto deflete suavemente à direita e segue em reta com o azimute de 138°13'26" e com a distância de 109,62 metros, confrontando nessas três faces com a área remanescente da matrícula nº 183.908 - 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."

1.1.1 A área construída do Imóvel é composta pelos seguintes edifícios, também indicados no *croquis* anexo (Anexo 1.2): (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).

1.1.2. A **LOCATÁRIA** se compromete a realizar a Regularização de Destinação de Área Verde, em conjunto com a Regularização da Construção prevista na Cláusula 7.4., abaixo, no prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do registro da Escritura. A **LOCADORA**, na data da lavratura da Escritura, outorgará uma procuração específica à **LOCATÁRIA**, com prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) meses e com possibilidade de substabelecimento com reserva de poderes, para que esta, às suas expensas, conduza tais regularizações até sua finalização

1.1.3. Caso a Regularização de Destinação de Área Verde, em conjunto com a Regularização da Construção não finalizem no prazo previsto acima, incidirá à **LOCATÁRIA** 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 de referidas regularizações, sem prejuízo de a **LOCATÁRIA** manter a **LOCADORA** indene com relação a qualquer penalidade, multa, autuação, responsabilidade, prejuízo que seja decorrente da não conclusão (a) da Regularização da Construção e/ou (b) da Regularização de Destinação da Área Verde, sejam estas pretéritas ou futuras à celebração deste Contrato. A multa referida acima não será devida se o atraso decorrer de demora ou atraso dos órgãos públicos competentes, desde que a **LOCATÁRIA** comprove que está sendo diligente na condução da regularização e cumprindo os prazos exigidos pelos órgãos competentes para tanto.

1.1.6. Por este Contrato, a **LOCADORA** cede à **LOCATÁRIA** em comodato a Área Desmembrada, de modo que seja mantida sob a posse e guarda da **LOCATÁRIA** até que haja a doação da Área Desmembrada à Prefeitura de Ribeirão Preto ("Comodato").

II. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Destinação do Imóvel. A **LOCATÁRIA** deverá utilizar o Imóvel única e exclusivamente para fins não residenciais, mais especificamente para o exercício de atividades administrativas e de gestão e controle das operações da **LOCATÁRIA**, não podendo o Imóvel ser utilizado para finalidades diversas sem o prévio e expresse consentimento da **LOCADORA**.

III. PRAZO DA LOCAÇÃO

3.1 Extinção Automática do Contrato. Caso (i) a Escritura não seja celebrada, nos termos e prazo previstos no Compromisso, ou (ii) o Compromisso seja rescindido, resilido ou de qualquer maneira deixe de vigorar sem que seja celebrada a Escritura, o presente Contrato será automaticamente extinto, devendo, nesse caso, ser aplicadas as consequências previstas no Compromisso.

3.2 Prazo da Locação. A locação do Imóvel vigorará pelo prazo de 300 (trezentos) meses ("Prazo da Locação"), sendo certo que o termo de início para a contagem de seu prazo é a data da lavratura da Escritura ("Data de Início da Locação") e seu término é ao final do Prazo da Locação ("Data de Término da Locação").

IV. ALUGUEL E REAJUSTE

4.1 Valor do Aluguel. A partir da Data de Início da Locação, a **LOCADORA** estará obrigada ao pagamento do aluguel mensal no valor de R\$328.900,00 (trezentos e vinte e oito mil e novecentos reais) ("Aluguel" ou, no plural, "Aluguéis") à **LOCADORA**, o qual será devido mensalmente, com vencimento todo dia 5 (cinco) do mês subsequente ao vencido (ou, caso seja feriado ou fim de semana, o primeiro dia útil subsequente na Comarca de Ribeirão Preto) ("Data de Vencimento"), sujeito a correção monetária na forma da Cláusula 4.5. A **LOCATÁRIA** desde já declara que, em nenhuma hipótese, poderá requerer a diminuição do valor do aluguel devido à **LOCADORA**, incluindo, mas não se limitando, em razão do resultado do Procedimento de Desmembramento, da Regularização da Construção e da Regularização de Destinação de Área Verde.

4.2 Finalidade do Aluguel. O Aluguel tem dupla finalidade, servindo para remunerar a **LOCADORA** tanto por (i) proporcionar o uso e gozo do Imóvel à **LOCATÁRIA** ao longo do Prazo da Locação, quanto pelo (ii) investimento feito na aquisição do Imóvel.

4.3 Meio de Pagamento. Os pagamentos dos Aluguéis serão realizados pela **LOCATÁRIA** mediante Transferência Eletrônica Disponível (TED), em conta corrente de titularidade da **LOCADORA** a ser por ela indicada.

4.3.1 Quitação. O comprovante de realização da TED relativa ao Aluguel, em sua integralidade e na forma prevista na Cláusula 4.3 acima, servirá como recibo de pagamento e prova de quitação da **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** em relação ao valor dele constante. A quitação de determinado Aluguel não pressupõe a quitação dos anteriores, não se aplicando o disposto no artigo 322 do Código Civil Brasileiro.

4.4 Continuidade no Pagamento dos Aluguéis. Nenhuma interdição, bloqueio, constrição, ônus, gravame ou limitação de qualquer natureza ao uso do Imóvel, incluindo, mas não se limitando, eventual limitação decorrente das pendências relacionadas ao Procedimento de Desmembramento, à Regularização do Imóvel, e/ou Regularização de Destinação da Área Verde, poderá servir de motivo para que a **LOCATÁRIA** pleiteie a suspensão ou concessão de desconto no pagamento dos Aluguéis, uma vez que a manutenção do fluxo esperado de recebíveis deste Contrato é condição essencial para a viabilização do Negócio.

4.5 Reajuste do Aluguel. Para preservação do equilíbrio contratual, fica expressamente ajustado entre as Partes que, durante o Prazo da Locação, o valor do Aluguel será reajustado anualmente e de forma automática, independente de notificação da **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, de acordo com a variação positiva acumulada do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas – IBGE (“IPCA/IBGE”), obtida por meio da divisão do número-índice do IPCA/IBGE do mês anterior ao da correção pelo número-índice do IPCA/IBGE do mesmo mês no ano imediatamente anterior.

4.5.1 Substituição do Índice de Reajuste. Na impossibilidade de utilização do IPCA/IBGE, as Partes utilizarão o Índice Geral de Preços ao Mercado divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”) e, na falta desse último, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período, a ser definido de comum acordo pelas Partes, por meio de aditivo a este Contrato.

4.5.2 Correção em Periodicidade Inferior. Se sobrevier legislação permitindo a correção monetária em periodicidade inferior à anual, as Partes convencionam que será automaticamente adotada neste Contrato a menor periodicidade legalmente admitida desde não inferior a trimestral, a partir do início de vigência da legislação autorizativa.

4.6 Atraso no Pagamento do Aluguel. Caso a **LOCATÁRIA** deixe de pagar o Aluguel na Data de Vencimento, o valor devido ficará sujeito aos seguintes encargos: (a) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; (b) juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados em base diária desde o vencimento até o efetivo e integral pagamento pela **LOCATÁRIA**; e (c) correção monetária segundo IPCA/IBGE, calculada em base diária desde o vencimento até a data do efetivo e integral pagamento pela **LOCATÁRIA**.

4.6.1. O não pagamento dos aluguéis nos respectivos vencimentos caracterizará infração contratual, autorizando a **LOCADORA** a cobrar, imediatamente, a quantia devida, juntamente com as penalidades previstas na Cláusula 4.6., acima, sendo certo que, decorrido o prazo de 20 (vinte) dias corridos do não pagamento do valor em atraso pela **LOCATÁRIA**, poderá a **LOCADORA**, a seu exclusivo critério, considerar o presente Contrato rescindido, hipótese na qual os valores devidos pela **LOCATÁRIA** a título de Indenização por Término Antecipado devida à **LOCADORA**, tal como definida na Cláusula 16.2., abaixo, serão devidos.

4.7. Tolerância da Locadora. O eventual recebimento do Aluguel aqui estabelecido em atraso, isto é, recebido após a Data de Vencimento sem aplicação dos encargos previstos na Cláusula 4.6 acima, não constituirá motivo de novação, devendo ser entendido como mera tolerância e liberalidade da **LOCADORA**.

V. ENCARGOS DA LOCAÇÃO E DO COMODATO

5.1 Encargos da Locação e do Comodato. Além do Aluguel, a **LOCATÁRIA** pagará, na data de seus respectivos vencimentos, o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, bem como todas as despesas relativas ao consumo de água, esgoto, energia elétrica e gás do referido Imóvel, além de qualquer tributo ou despesa de qualquer natureza que incida ou venha a incidir sobre o uso do referido Imóvel durante o Prazo da Locação (“Encargos”). Os Encargos incidentes sobre a Área Desmembrada também deverão ser pagos pela **LOCATÁRIA** enquanto o Comodato estiver em vigor.

5.1.1 Forma de Pagamento dos Encargos. Os Encargos deverão ser pagos pela **LOCATÁRIA** diretamente aos órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos competentes, respondendo a **LOCATÁRIA**, no caso de atraso, pelas penalidades impostas pelo correspondente órgão público ou concessionária, além daquelas previstas neste Contrato pelo descumprimento de sua obrigação de manter em dia os Encargos.

5.1.2 Pagamento dos Encargos pela Locadora. Caso a **LOCATÁRIA** atrase o pagamento de qualquer Encargo por mais de 30 (trinta) dias, a **LOCADORA** poderá, a seu exclusivo critério, realizar o pagamento do referido Encargo.

5.1.3 Reembolso à Locadora. Na hipótese prevista na Cláusula 5.1.2 acima, os valores eventualmente pagos pela **LOCADORA**, os montantes pagos, incluindo eventuais multas ou penalidades impostas pelos órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos competentes, deverão ser reembolsados pela **LOCATÁRIA** em até 5 (cinco) dias contados do recebimento de comunicação da **LOCADORA** neste sentido, acrescidos de multa moratória equivalente a 2% (dois por cento) do valor pago, sujeito à incidência de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, mais correção monetária conforme a variação positiva acumulada do IPCA/IBGE, desde a data do pagamento do Encargo pela **LOCADORA** até a data do efetivo reembolso pela **LOCATÁRIA**.

5.1.4 Comprovantes de Pagamento. A **LOCATÁRIA** deverá conservar, durante os respectivos prazos prescricionais das ações que os credores tenham para satisfação dos correspondentes créditos, os comprovantes de pagamento dos Encargos, para exhibi-los ou entregá-los à **LOCADORA** sempre que solicitado.

5.1.5 Cobrança Posterior dos Encargos. A **LOCATÁRIA** será responsável por todos os Encargos cujos fatos geradores ocorram durante o Prazo da Locação, ainda que as respectivas cobranças ou lançamentos sejam realizados após a Data de Término da Locação.

VI. POSSE DA LOCATÁRIA E VISTORIA INICIAL

6.1 Manutenção da Posse pela Locatária. Tendo em vista a estrutura do Negócio, a **LOCATÁRIA** permanecerá na posse direta do Imóvel a partir da Data de Início da Locação, sem solução de continuidade.

6.2. Assunção de Riscos pela Locatária. Considerando o disposto na Cláusula 6.1 acima, tendo em vista que a **LOCATÁRIA** permanecerá ocupando e exercendo suas atividades no Imóvel, sem qualquer solução de continuidade, será de sua total responsabilidade assumir todos os riscos e passivos relacionados a vícios estruturais e construtivos, de qualquer forma ou origem, identificáveis ou não na Data de Início da Locação, devendo ainda implementar e custear as reparações relacionadas a tais vícios, realizar consertos ou reposições, ficando certo que qualquer anormalidade nesse sentido deverá ser: (i) comunicada por escrito à **LOCADORA**; e, (ii) sanada pela **LOCATÁRIA**, às suas exclusivas expensas e responsabilidade, de forma que restem totalmente superadas antes da restituição do Imóvel à **LOCADORA**, ao final da locação.

6.2 Vistoria Inicial. Para registrar as condições de conservação e funcionamento do Imóvel e respectivas acessões e benfeitorias na Data de Início da Locação, as Partes deverão firmar, na Data de Início da Locação, termo de vistoria inicial do Imóvel ("Termo de Vistoria Inicial"), que fará parte do presente Contrato como Anexo 6.2.

VII. LICENÇAS E REGULARIZAÇÃO DO IMÓVEL

7.1 Obtenção e Manutenção de Licenças. A **LOCATÁRIA** se obriga a obter, manter e renovar, por todo o Prazo da Locação, sob sua responsabilidade e às suas expensas, todas as licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessários para o regular desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, bem como todos e quaisquer outros documentos necessários nos termos das normas e posturas federais, estaduais e municipais aplicáveis ao Imóvel e às atividades nele desenvolvidas.

7.1.1 Não Excludente. A **LOCATÁRIA** reconhece que a não obtenção ou renovação de quaisquer licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessários para o regular desenvolvimento de suas atividades no Imóvel não poderá ser invocada como excludente para justificar a rescisão do presente Contrato sem o pagamento das penalidades e indenizações aqui previstas, a redução do valor do Aluguel ou a suspensão de seu pagamento, ou, ainda, o não cumprimento de quaisquer das obrigações da **LOCATÁRIA** nos termos deste Contrato.

7.2 Colaboração da Locadora. A **LOCADORA** obriga-se a emendar seus melhores esforços para fornecer diligentemente todos os documentos relativos a ela, **LOCADORA**, que se fizerem necessários ou convenientes para que a **LOCATÁRIA** possa obter as licenças, permissões, alvarás, certificados ou autorizações necessários para o regular desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, conforme Cláusula 7.1 acima, e que não possam ser obtidos pela **LOCATÁRIA** de maneira independente, a partir de bases públicas de dados.

7.3 Determinações do Poder Público. A **LOCATÁRIA** cumprirá todas as determinações do poder público (i) relacionadas à utilização e ao desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, (ii) decorrentes de obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** nos termos do presente Contrato, (iii) decorrentes de eventuais construções e benfeitorias realizadas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel e (iv) decorrentes de violação, pela **LOCATÁRIA**, deste Contrato ou da legislação correlata.

7.4 Regularização da Área Construída do Imóvel. A **LOCATÁRIA** deverá promover, às suas exclusivas expensas, a Regularização da Construção, obtendo para tanto todas as licenças necessárias e exigidas pela legislação aplicável, incluindo, sem limitação, as licenças urbanísticas, edilícias e de acessibilidade aplicáveis. Para comprovar a conclusão da Regularização da Construção, a **LOCATÁRIA** deverá apresentar à **LOCADORA** o certificado de conclusão, auto de regularização ou equivalente ("habite-se"), auto de vistoria do sistema de segurança ou equivalente, certificado de acessibilidade ou equivalente, Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), certidão de dados cadastrais emitida pela Prefeitura de Ribeirão Preto, matrícula nº 187.550 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto contemplando a averbação das construções, CND do INSS da obra e todas as demais licenças que se fizerem necessárias, todas refletindo a situação real do Imóvel, qual seja, a metragem de 47.225,15 m² de área de terreno e 4.351,30 m² de área construída, dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses contados do registro da Escritura, comprometendo-se ainda, a manter tais licenças regulares, nos termos da legislação aplicável, durante todo o prazo de vigência do presente Contrato de Locação.

7.4.1. Obras e Adaptações para Regularização. Não sendo possível a Regularização da edificação existente no Imóvel no estado em que atualmente se encontra e observado o prazo de cumprimento da Regularização da Construção prevista na Cláusula 7.4., acima, a **LOCATÁRIA**, mediante concordância prévia e expressa da **LOCADORA**, fará, às suas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, as obras requeridas pelas autoridades públicas competentes para conformação da edificação à legislação aplicável. Tais obras deverão observar (i) as melhores normas da construção civil e de sua prática, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, assim como as legislações e posturas municipais, estaduais e federais aplicáveis, visando garantir a aplicação da melhor técnica disponível, o melhor acabamento e qualidade dos materiais utilizados nas obras, bem como a máxima segurança na execução dos serviços, e (ii) as normas e instruções ambientais estabelecidas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e pelo Município de Ribeirão Preto, conforme aplicável.

7.4.3. Custos da Regularização. A **LOCATÁRIA** será responsável por quaisquer multas, penalidades, tributos não pagos e demais custos

relacionados à Regularização da Construção ou à falta dela, sem que haja qualquer direito de reembolso.

VIII. MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO

8.1. Manutenção do Imóvel. A **LOCATÁRIA** usará o Imóvel exclusivamente para a finalidade descrita na Cláusula 0 acima, e com pleno atendimento às leis e regulamentos aplicáveis à sua operação, obrigando-se a manter o Imóvel no estado de conservação e limpeza em que se encontra, mantendo em pleno funcionamento as instalações elétricas, hidráulicas e outras eventualmente existentes no Imóvel, promovendo, inclusive, os reparos eventualmente necessários ("Manutenção").

8.2. Vistoria Periódica. A **LOCATÁRIA** autoriza a **LOCADORA**, por si ou por quem esta expressamente indicar, a qualquer tempo e mediante comunicação prévia com, pelo menos, 72 (setenta e duas) horas de antecedência, a vistoriar o Imóvel para verificar as suas condições de Manutenção, desde que tal vistoria não obste, impeça ou atrapalhe as atividades da **LOCATÁRIA** no Imóvel.

IX. BENFEITORIAS

9.1 Benfeitorias. A **LOCATÁRIA**, desde já, fica autorizada a, durante o Prazo da Locação, promover no Imóvel reformas, adaptações, modificações ou construções de novas edificações ("Expansão") que sejam necessárias ou que a **LOCATÁRIA** tenha interesse em realizar ("Benfeitorias"), desde que observadas as condições da Cláusula 9.2 abaixo e que não causem diminuição da área construída do Imóvel.

9.1.1 As Partes desde já ajustam que a **LOCATÁRIA** poderá realizar a Expansão no Imóvel, desde que a destinação da referida Expansão seja para o exercício da atividade de escritório ou galpão, devendo, para tanto, a **LOCATÁRIA** comunicar a **LOCADORA** a esse respeito, com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência para que a **LOCADORA** informe eventual interesse em custear a Expansão, aumento o valor do aluguel mensal. Caso as Partes não cheguem a um acordo quanto ao novo valor de aluguel, a Expansão poderá ser realizada diretamente pela **LOCATÁRIA** sem qualquer contrapartida à **LOCADORA**, não sendo devido à **LOCATÁRIA** qualquer indenização em razão da execução da referida Expansão.

9.2 Condições para Execução das Benfeitorias. Para a realização das Benfeitorias, a **LOCATÁRIA** deverá: (i) obter todas as licenças, autorizações, alvarás ou permissões necessárias para a execução das referidas obras, nos termos da legislação municipal, estadual e federal; (ii) observar as melhores normas da construção civil e de sua prática, editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT, assim como as legislações e posturas municipais, estaduais e federais aplicáveis ao tipo de obra que será realizado, visando garantir a aplicação da melhor técnica disponível, o melhor acabamento e qualidade dos materiais utilizados nas obras, bem como a máxima segurança na execução dos serviços, (iii)

observar as normas e instruções ambientais estabelecidas pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo – CETESB, pelo Conselho Nacional do Meio Ambiente – CONAMA e pelo Município de Ribeirão Preto, conforme aplicável.

9.2.1 Procuração para a LOCATÁRIA. A **LOCADORA** deverá, se exigido das autoridades competentes, outorgar procuração em favor da **LOCATÁRIA**, com poderes específicos para obtenção das licenças, autorizações, alvarás ou permissões referidas na Cláusula 9.2(i) acima, no prazo de até 10 (dez) dias contados da solicitação da **LOCATÁRIA**.

9.3 Indenização e Retenção. A **LOCATÁRIA** não terá direito a indenização ou a retenção do Imóvel, nem mesmo abatimento ou redução proporcional do Aluguel, pelas Benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias que eventualmente realizar durante o Prazo da Locação.

9.4 Responsabilidade por Danos. A **LOCATÁRIA** será responsável por todo e qualquer dano causado em razão das Benfeitorias que eventualmente introduzir no Imóvel.

9.5 Inspeção e Verificação da LOCADORA. A **LOCADORA**, mediante comunicação escrita e prévia à **LOCATÁRIA**, diretamente ou por intermédio de terceiros, terá direito de (i) inspecionar a qualquer tempo as áreas do Imóvel em que serão ou estiverem sendo realizadas Benfeitorias.

X. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

10.1 Condições para Devolução. Ao término do Prazo da Locação, ou por ocasião da rescisão do presente Contrato, a qualquer tempo e por qualquer motivo, a **LOCATÁRIA** obriga-se a restituir o Imóvel ao **LOCADOR**, observando as seguintes condições:

- (a) totalmente desocupado de pessoas e de coisas; e,
- (b) no mesmo estado de conservação, manutenção, higiene, limpeza e funcionamento atestados no Termo de Vistoria Inicial, ressalvado o desgaste decorrente de seu uso normal.

10.1.1 Remoção das Benfeitorias. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 10.1 acima, fica acordado que a **LOCATÁRIA** poderá remover, às suas exclusivas expensas e conforme solicitação da **LOCADORA**, as Benfeitorias removíveis, assim consideradas aquelas que são desfeitas sem a realização de obras de engenharia, desde que não haja dano à estrutura do Imóvel e este seja entregue à **LOCADORA** em perfeito estado e nas condições descritas neste Contrato.

10.1.2 Demolição da Expansão. Na hipótese de realização da Expansão diretamente pela **LOCATÁRIA**, será facultado à **LOCADORA**, a seu exclusivo

critério, solicitar à **LOCATÁRIA** a devolução do Imóvel no mesmo estado em que a **LOCATÁRIA** o recebeu, ou seja, sem contemplar a Expansão, devendo a **LOCATÁRIA**, neste caso, realizar a demolição da obra da Expansão, às suas exclusivas expensas e sob sua exclusiva responsabilidade, devendo observar, para tanto, o disposto na Cláusula 9.2., acima, e ainda, providenciar a averbação da demolição da Expansão na matrícula do Imóvel.

10.2 Vistoria Preliminar para Devolução. Para constatar o atendimento das condições acima especificadas, a **LOCADORA** deverá, até 30 (trinta) dias antes da Data de Término da Locação, ou, em caso de rescisão do Contrato, tão logo essa ocorra, vistoriar o Imóvel ("Vistoria Preliminar para Devolução").

10.3 Necessidade de Reparos. Caso seja constatada, na Vistoria Preliminar para Devolução, a necessidade de reparos no Imóvel para cumprimento das condições elencadas na Cláusula 10.1 acima ("Reparos para Devolução"), a **LOCATÁRIA** continuará responsável pelo pagamento do Aluguel e Encargos até a conclusão das respectivas obras.

10.4 Vistoria Final para Devolução. Concluídas os Reparos para Devolução, a **LOCATÁRIA** deverá enviar notificação convocando a **LOCADORA** para realizarem nova vistoria do Imóvel ("Vistoria Final para Devolução"), no prazo de 5 (cinco) dias úteis na Comarca de Ribeirão Preto contados do recebimento de referida notificação pela **LOCADORA**. Fica estabelecido que, caso não seja constatada a necessidade de Reparos para Devolução na Vistoria Preliminar para Devolução, esta servirá como Vistoria Final para Devolução.

10.5 Termo de Entrega das Chaves. Caso não seja constatada a necessidade de Reparos para Devolução adicionais na Vistoria Final para Devolução, as Partes deverão, no prazo de 2 (dois) dias contados da data da Vistoria Final para Devolução ou da Data de Término da Locação, o que ocorrer por último, firmar termo específico para entrega das chaves pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** ("Termo de Entrega de Chaves"), por meio do qual a posse direta do Imóvel será restituída à **LOCADORA** e as Partes irão outorgar, reciprocamente, a mais ampla, geral, rasa e irrevogável quitação em relação às suas obrigações nos termos deste Contrato. Caso, na Vistoria Final para Devolução, a **LOCADORA** constatar itens pendentes de Reparo para Devolução ou que não tenham sido executados satisfatoriamente, as Partes repetirão o processo previsto na Cláusula 10.4 acima, até que o Imóvel se encontre nas condições aqui pactuadas para seu recebimento pela **LOCADORA**.

10.6 Encerramento de Inscrições e Cadastros. A **LOCATÁRIA** obriga-se a promover o encerramento, cancelamento, baixa ou transferência de toda e qualquer inscrição, cadastro, atividade ou registro da **LOCATÁRIA** perante órgãos públicos ou concessionárias de serviços públicos, especialmente a Secretaria da Receita Federal, a Junta Comercial do Estado de São Paulo, as Fazendas Estadual e Municipal, CETESB e outros órgãos ambientais, entre outros, que tenha como base o endereço do Imóvel. Todos os custos para implementação dos referidos encerramentos,

cancelamentos, baixas ou transferências serão suportados exclusivamente pela **LOCATÁRIA**.

XI. CESSÃO DE DIREITOS E SUBLOCAÇÃO

11.1 Cessão pela Locatária. A **LOCATÁRIA** somente poderá ceder seus direitos relativos ao presente Contrato mediante prévia autorização expressa e por escrito da **LOCADORA**.

11.2 Sublocação ou Comodato pela Locatária. Será permitido à **LOCATÁRIA** sublocar o Imóvel ou oferecê-lo em comodato a terceiros, parcial ou totalmente, desde que (i) haja o consentimento prévio e expresso da **LOCADORA** ou a sublocação ou comodato se dê em favor de empresas do mesmo grupo econômico da **LOCATÁRIA**, (ii) a **LOCATÁRIA** permaneça integralmente responsável por todas as obrigações e deveres estabelecidos neste Contrato, incluindo o pagamento dos Aluguéis e da Indenização por Término Antecipado devida à **LOCADORA**, e (iii) as atividades da eventual sublocatária ou comodatária estejam alinhadas com as características e destinação do Imóvel, não colocando sua integridade e condições ambientais em risco. O consentimento referido neste Cláusula não poderá ser negado pela **LOCADORA** sem que haja um motivo razoável, o qual poderá ser baseado em eventual risco à reputação da **LOCADORA** advindo da ocupação do Imóvel de sua propriedade pela potencial sublocatária ou comodatária.

11.3 Cessão pela Locadora. A **LOCATÁRIA** autoriza expressamente, neste ato, em caráter irrevogável e irretratável, que todos os direitos e obrigações estabelecidos por este Contrato em favor da **LOCADORA** sejam cedidos a terceiros, a exclusivo critério da **LOCADORA**, independentemente de notificação, na forma do artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

11.3.1. Fica a **LOCADORA** autorizada a realizar a transferência do Imóvel para quaisquer empresas ou veículos de investimento pertencentes ao mesmo conglomerado econômico da **LOCADORA**, sendo certo que nessa hipótese, a **LOCATÁRIA** compromete-se a celebrar todos os instrumentos necessários à formalizar tal transferência, sem que tal cessão implique em qualquer direito de preferência em favor da **LOCATÁRIA**.

XII. GARANTIA

12.1 Garantia. Em garantia do cumprimento das obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** neste Contrato, a **LOCATÁRIA** obriga-se a apresentar à **LOCADORA**, na Data de Início da Locação, uma carta de fiança bancária emitida por instituição financeira idônea e de primeira linha, no valor equivalente à Indenização por Término Antecipado devido à **LOCADORA** (conforme definido abaixo), na qual a **LOCADORA** figurará como única beneficiária ("Carta Fiança"). A Carta Fiança deverá permanecer válida e em vigor durante toda a vigência do presente Contrato.

12.2. Renovação. A renovação da Carta Fiança deverá ocorrer a cada período de 12 (doze) meses, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a encaminhar à **LOCADORA**, com pelo menos 45 (quarenta e cinco) dias de antecedência ao vencimento, a nova carta de garantia.

12.3. Renúncia. Deverá constar na Carta Fiança, a renúncia aos benefícios de ordem, direitos e faculdades de exoneração de qualquer natureza previstos nos artigos 827, 838 e 839, todos do Código Civil, e nos artigos 130 e 794 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015 ("Novo Código de Processo Civil").

XIII. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

13.1 Declarações e Garantias das Partes. Cada uma das Partes 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;

(c) os representantes legais ou mandatários que assinam este Contrato têm os poderes necessários para assinar este Contrato e vincular a respectiva Parte 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;

(e) tendo em vista que a celebração do presente Contrato está ocorrendo durante a pandemia do coronavírus - Covid-19 ("Pandemia"), as Partes desde já declaram que a Pandemia, em nenhuma hipótese, poderá ser alegada por qualquer das Partes como (i) hipótese de Caso Fortuito e/ou Força Maior; e/ou (ii) fato imprevisível nos termos dos arts. 317, 478, 479 e 480 do Código Civil Brasileiro.

XIV. RESPONSABILIDADE AMBIENTAL DA LOCATÁRIA

14.1 Observância de Normas Ambientais. A **LOCATÁRIA** assume a obrigação de respeitar as Restrições Ambientais e todas as normas ambientais, de saúde e segurança

aplicáveis, competindo a ela tomar todas as providências para evitar e impedir que o Imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos em razão da violação dessas normas.

14.2 Licenças Ambientais. A **LOCATÁRIA** declara que detém e se obriga a manter as licenças ambientais que forem necessárias para o desenvolvimento de sua operação no Imóvel, pelas quais será a única responsável, observando-se, a esse respeito, o disposto nas Cláusulas 7.1 e 7.1.1 acima, obrigando-se a ressarcir a **LOCADORA** por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pela **LOCATÁRIA** no Imóvel, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à **LOCADORA**, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outras responsabilidades daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

14.3 Preservação: A **LOCATÁRIA** obriga-se a atender, quando aplicável, às atividades que irá exercer no Imóvel, as determinações legais quanto à preservação de áreas relevantes do ponto de vista ambiental, seguindo todas as recomendações do EIA/RIMA, do Plano Básico Ambiental e das licenças ambientais e das orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes no que diz respeito ao planejamento, implantação, operação e manutenção do Imóvel.

14.4 Reparação: A **LOCATÁRIA** se obriga a tomar todas as medidas necessárias para preservação ambiental do Imóvel, atendendo a legislação ambiental aplicável nos níveis municipal, estadual e federal, bem como se obriga a implementar todas aquelas que se façam necessárias em decorrência das atividades por ela praticadas no Imóvel (inclusive que eventualmente atinjam áreas vizinhas ao Imóvel), de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis, inclusive no que diz respeito à gestão e descarte de resíduos ou de produtos considerados perigosos.

14.4.1. A **LOCATÁRIA** declara ainda, que se obriga pela realização de todos os trabalhos necessários, bem como pelo pagamento de todas as despesas decorrentes, para reparação de eventual dano ambiental que vier a ser constatado no Imóvel e suas adjacências, decorrente da atividade praticada pela **LOCATÁRIA** no local.

14.4.2. Na hipótese do armazenamento de produtos combustíveis, explosivos e/ou inflamáveis e outros que por sua natureza possam apresentar risco de dano ambiental, obriga-se a **LOCATÁRIA** a tomar as providências necessárias para assegurar que as condições de armazenamento não estarão proporcionando nenhum risco às pessoas, ao prédio e ao meio ambiente, de acordo com a legislação pertinente vigente, bem como a assumir a responsabilidade integral pelos danos e prejuízos comprovadamente ocorridos.

14.4.3. Sem prejuízo do ajustado nos dispositivos acima, fica estabelecido que, mesmo após a sua devolução, caso a plena utilização do Imóvel pela **LOCADORA** e/ou por futuro usuário estiver comprovadamente impedida, em decorrência de eventual passivo ambiental (a) resultante das atividades praticadas no local pela **LOCATÁRIA** no Imóvel; ou, (b) cujo fato gerador seja anterior à lavratura da Escritura; a **LOCATÁRIA** se obriga a pagar à **LOCADORA** os aluguéis, tributos, taxas, seguros e quaisquer outros encargos e obrigações estabelecidos neste Contrato, durante o tempo necessário para a remediação/erradicação da contaminação, de modo que o Imóvel possa novamente ser utilizado plenamente e sem nenhum impedimento.

14.4.4. Todas e quaisquer despesas e/ou contratações necessárias para realização das atividades mencionadas nos dispositivos acima correrão por conta única e exclusiva da **LOCATÁRIA**.

14.5 Vistoria: Durante o prazo deste Contrato, a **LOCADORA** terá o direito de realizar uma vistoria ambiental no Imóvel a cada período mínimo de 1 (um) ano, mediante solicitação prévia por escrito com antecedência de 5 (cinco) dias úteis de antecedência.

14.5.1. Sem prejuízo do disposto na Cláusula anterior, faculta-se à **LOCADORA** realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 5 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela **LOCATÁRIA** que, pelo entendimento da **LOCADORA**, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposições da legislação ambiental.

14.5.2. Referidas vistorias, que serão realizadas às exclusivas expensas da **LOCADORA**, destinam-se a verificar se a **LOCATÁRIA** está atuando em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis.

XV. INADIMPLEMENTO

15.1 Inadimplemento. O descumprimento de qualquer obrigação prevista neste Contrato será caracterizado como evento de inadimplemento ("Inadimplemento"). Caso qualquer das Partes descumpra qualquer obrigação não pecuniária prevista neste Contrato, a Parte inocente deverá notificar a Parte infratora, constituindo-a em mora, sendo permitido à Parte infratora purgar a mora em até 30 (trinta) dias corridos a partir do recebimento de referida notificação. Se a mora referente à obrigação não pecuniária não for purgada no prazo aqui estabelecido, estará caracterizado Inadimplemento. Com relação às obrigações pecuniárias, incluindo o pagamento do aluguel, a mora ocorrerá automaticamente após o primeiro dia útil seguinte ao atraso, nos termos da Cláusula 4.6.1.

15.1.1 Hipóteses de Inadimplemento. Afora a violação de qualquer disposição deste Contrato, na forma do disposto no caput acima, constituem hipóteses de Inadimplemento:

(a) caso (i) iniciado qualquer procedimento administrativo ou judicial ou investigação, por autoridade nacional ou estrangeira, que atribua à qualquer uma das Partes a prática de atos de corrupção, improbidade ou fraude, na forma da legislação aplicável a qualquer das Partes, ou, ainda, outras condutas que possam afetar a reputação de qualquer uma das Partes, seus controladores ou de empresas de seu grupo econômico, ou (ii) ocorra a divulgação, sob qualquer forma, de envolvimento de qualquer uma das Partes na prática de tais atos; e

(b) verificação de qualquer tipo de falsidade, inadequação ou inexatidão relevante nas declarações e garantias prestadas pelas Partes neste Contrato.

15.2 Multa por Inadimplemento. Em caso de Inadimplemento, a Parte inocente poderá exigir da Parte inadimplente multa compensatória no valor equivalente a 3 (três) Aluguéis vigentes à época da ocorrência do Inadimplemento ("Multa por Inadimplemento"), a qual deverá ser paga no prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento da notificação de cobrança pela Parte infratora.

XVI. TÉRMINO ANTECIPADO E INDENIZAÇÃO

16.1 Hipóteses de Término Antecipado. O presente Contrato somente poderá ser rescindido nos seguintes casos ("Hipóteses de Término Antecipado"):

- (a) por denúncia voluntária da **LOCATÁRIA**;
- (b) a exclusivo critério da **LOCADORA**, na hipótese de protesto legítimo de títulos extrajudiciais contra a **LOCATÁRIA**, em valor individual ou agregado superior a R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), devidamente corrigido pelo índice pactuado neste Contrato, ou seu valor equivalente em outras moedas, salvo se no prazo de 60 (sessenta) dias corridos contados do conhecimento do referido protesto (a) seja validamente comprovado pela Locatária que os protestos foram efetuados por erro ou má-fé de terceiros; (b) forem cancelados; (c) forem prestadas garantias em juízo; ou, ainda (d) for sustado tal protesto;
- (c) a exclusivo critério da **LOCADORA**, na hipótese de pedido, por parte da **LOCATÁRIA**, de qualquer plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou se a **LOCATÁRIA** ingressar em juízo com requerimento de liquidação/recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da liquidação/recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente; ou, se a **LOCATÁRIA** formular pedido de autofalência;
- (d) a exclusivo critério da **LOCADORA**, na hipótese de liquidação, dissolução, extinção ou decretação de falência da **LOCATÁRIA**;

- (e) a exclusivo critério da **LOCADORA**, caso a Abertis Infraestructuras S.A. ("Abertis") e a Brookfield Asset Managements Inc. ("Brookfield") deixem de deter, direta ou indiretamente, o controle da **LOCATÁRIA**, sem prévia aprovação da **LOCADORA**;
- (f) a exclusivo critério da **LOCADORA**, em caso de qualquer mudança, transferência ou cessão, direta ou indireta, da composição do capital social da **LOCATÁRIA**, ou ainda a incorporação, fusão ou cisão da **LOCATÁRIA**, que implique em impacto negativo em seu EBITDA ajustado consolidado de 20% (vinte por cento) ou mais, considerando conjuntamente, na avaliação deste percentual, a eventual alienação de quaisquer outros ativos pela **LOCATÁRIA**;
- (g) a exclusivo critério da **LOCADORA**, na hipótese de ocorrência de inadimplemento de qualquer obrigação, seja ela pecuniária ou não, assumida pela **LOCATÁRIA** neste Contrato que não tenha sido sanada nos prazos previstos nos respectivos dispositivos;
- (h) a exclusivo critério da **LOCADORA**, se ocorrer cessão ou transferência, pela **LOCATÁRIA**, sem o consentimento da **LOCADORA**, de seus direitos e obrigações decorrentes do presente Contrato;
- (i) a exclusivo critério da **LOCADORA**, na hipótese de alteração das atividades atualmente desenvolvidas no Imóvel; ou,
- (j) ocorrência de evicção de direito (referente ao Imóvel), no âmbito da Escritura.

16.2. Indenização por Término Antecipado. Caso ocorra qualquer uma das Hipóteses de Término Antecipado mencionadas na Cláusula 16.1., acima, a **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** o valor correspondente à totalidade dos Aluguéis devidos pela **LOCATÁRIA** durante todo o período remanescente para o término ordinário do Prazo da Locação, corrigidos monetariamente desde o último reajuste até a data de ocorrência do pagamento desta indenização, em base diária ("Indenização por Término Antecipado").

16.1.1 Pagamento da Indenização por Término Antecipado. A Indenização por Término Antecipado deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** em 15 (quinze) dias corridos contados da ocorrência da Hipótese de Término Antecipado.

16.1.2 Escopo da Indenização por Término Antecipado. A Indenização por Término Antecipado eventualmente devida à **LOCADORA**, tem por finalidade, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro, ressarcir todos os investimentos feitos pela **LOCADORA** para viabilizar o Negócio, sendo, portanto, reafirmada pelas Partes como razoável, suficiente e equitativa.

XVII. RENÚNCIA À AÇÃO REVISIONAL E NÃO COMPENSAÇÃO

17.1 Renúncia à Ação Revisional. As Partes, neste ato, renunciam ao direito de revisão judicial do valor do Aluguel durante o Prazo da Locação, na forma do artigo 54-A, § 1º, da Lei Federal nº 8.245/91.

17.2. Vedação: É vedado a qualquer das Partes compensar qualquer crédito que tenha com a outra Parte, inclusive aqueles relativos a multas ou indenizações que porventura venha a dever à outra Parte em função deste Contrato, com o aluguel referido na Cláusula 4.1., acima.

XVIII. DIREITO DE PREFERÊNCIA

18.1 Direito de Preferência. Nos termos do artigo 27 da Lei Federal nº 8.245/91, a **LOCADORA** dará conhecimento à **LOCATÁRIA** da proposta de terceiro para a aquisição do Imóvel ("Notificação de Preferência" e "Proposta", respectivamente), a fim de que a **LOCATÁRIA**, querendo, exerça, de modo inequívoco e no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data de recebimento da Notificação de Preferência ("Prazo de Exercício"), seu direito de preferência na aquisição do Imóvel, em igualdade de condições com o terceiro proponente.

18.1.1 Impossibilidade de Cessão do Direito. Fica expressamente estabelecido que o direito de preferência referido na Cláusula 18.1 acima é personalíssimo, não podendo ser cedido pela **LOCATÁRIA** a quaisquer terceiros.

18.1.2 Visitas dos Proponentes. Caso não exerça seu direito de preferência conforme estabelecido nesta Cláusula, a **LOCATÁRIA** se obriga a permitir a visita dos proponentes ao Imóvel, em horários previamente acordados entre as Partes, com antecedência mínima de 2 (dois) dias.

XIX. CLÁUSULA DE VIGÊNCIA

19.1 Cláusula de Vigência. Conforme o disposto no artigo 8º da Lei Federal nº 8.245/91, a presente locação permanecerá em vigor na hipótese de alienação do Imóvel pela **LOCADORA**, podendo a **LOCATÁRIA** registrar e/ou averbar este Contrato no Ofício de Registro de Imóveis competente, correndo exclusivamente por conta da **LOCATÁRIA** todas as despesas decorrentes destes atos.

19.1.1 Colaboração da Locadora. A **LOCADORA** envidará seus melhores esforços para auxiliar a **LOCATÁRIA** no processo de registro e/ou averbação do Contrato na Matrícula do Imóvel, mediante o fornecimento de documentos complementares e certidões, a fim de atender às exigências que venham a ser formuladas pelo Ofício de Registro de Imóveis competente.

19.1.2 Cancelamento de Registro de Averbação. A **LOCATÁRIA** obriga-se a solicitar o cancelamento do registro e/ou averbação deste Contrato no Ofício

de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Término da Locação ou do Término Antecipado.

XX. SEGUROS

20.1. Seguro Patrimonial. Na Data de Início da Locação, a **LOCATÁRIA** deverá contratar seguro patrimonial para o Imóvel ("Seguro Patrimonial"), o qual deverá prever que seja propiciada a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro no prazo de 12 (doze) meses, com o valor da indenização em montante suficiente à reposição das construções existentes no Imóvel no estado anterior ao sinistro, com base na avaliação do Imóvel à época da contratação da apólice e de suas renovações.

20.1.1. A apólice do Seguro deverá estipular a **LOCADORA**, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de todas as coberturas disponíveis no mercado de seguro predial brasileiro, tais como, mas não limitado a incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves.

20.1.2. O valor de cobertura do Seguro Patrimonial deverá ser reavaliado anualmente, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro, de acordo com o critério previsto na Cláusula 20.1., acima.

20.2. Seguro de Perda de Receitas. Na Data de Início da Locação, a **LOCATÁRIA** deverá contratar, também, seguro de perda de receitas da Locação, o qual deverá prever cobertura de perda dos aluguéis equivalente ao valor de aluguéis devidos à **LOCADORA**, entre a data de ocorrência do sinistro e a data de reconstrução das construções existentes no Imóvel ("Seguro de Perda de Receitas").

20.2.1. A apólice do Seguro de Perda de Receitas deverá estipular a **LOCADORA**, ou sua endossatária, como única beneficiária da indenização objeto do seguro contratado.

20.2.2. O Seguro de Perda de Receitas deverá prever, até o término do prazo da locação, uma indenização mínima correspondente a 12 (doze) meses de alugueis, independentemente do prazo durante o qual a **LOCADORA** venha a efetivamente receber tal indenização, período este que estará vinculado ao prazo de reconstrução das construções existentes no Imóvel.

20.2.3. A **LOCATÁRIA**, neste ato, se obriga a renovar anualmente o Seguro de Perda de Receitas, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data de vencimento da apólice em vigor à época, mediante apresentação da nova apólice à **LOCADORA**, sendo certo que os termos e condições da apólice em vigor à época deverão permanecer inalterados.

20.2.4. Alternativamente, ao invés de contratar o Seguro de Perda de Receitas, poderá a **LOCATÁRIA** optar por arcar com os aluguéis e encargos locatícios durante o período de reconstrução das construções existentes no Imóvel, em caso de sinistro.

20.3. Contratação dos Seguros. O Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas deverão ser contratados pela **LOCATÁRIA** junto a qualquer seguradora de reconhecida idoneidade, tida como de primeira linha, observado que: (i) caso referida seguradora seja a mesma empresa responsável por segurar os demais imóveis de propriedade da **LOCATÁRIA**, tal seguradora estará desde já previamente autorizada; (ii) caso se trate de seguradora diversa, a **LOCADORA** deverá aprovar previamente a seguradora a ser contratada.

20.4. Sinistro Total ou Parcial do Imóvel. Na hipótese de sinistro total ou parcial das construções existentes no Imóvel, fica desde já convencionado que a **LOCADORA** deverá obrigatoriamente utilizar a indenização do Seguro Patrimonial para a reconstrução, total ou parcial das construções existentes no Imóvel, até o limite do valor indenizado.

20.4.1. Na hipótese prevista na Cláusula 20.4., acima, a **LOCATÁRIA** obriga-se, desde já, em caráter irrevogável e irretratável, a (i) em caso de sinistro, pagar o aluguel equivalente à área útil do Imóvel que eventualmente permanecer ocupando, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela **LOCATÁRIA** e o valor do aluguel devido em cada mês, nos termos deste Contrato, deverá ser coberto pelo Seguro de Perda de Receitas, ou, na hipótese de ocorrência do previsto na Cláusula 20.2.4., a **LOCATÁRIA** obriga-se a manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto neste Contrato, sem qualquer dedução de valor ou interrupção; e, (ii) em caso de sinistro total, manter a regularidade do pagamento mensal do aluguel conforme previsto neste Contrato, sem qualquer dedução de valor ou interrupção.

20.5. Apólices dos Seguros. No prazo de 30 (trinta) dias contados da Data de Início da Locação, a Locatária deverá apresentar à **LOCADORA** as apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda de Receitas, vigentes desde a Data de Início da Locação, ou declaração de seguro firmada pelas representantes legais da seguradora, indicando as coberturas, valor segurado, dados das edificações segurados, valor dos prêmios e eventuais pendências contratuais, acompanhada da documentação que comprove os poderes do subscritor da declaração.

20.5.1. Caso a **LOCATÁRIA** não apresente as apólices do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas no prazo estipulado na Cláusula 20.5., acima, a **LOCADORA**, ficará autorizada a contratar os referidos seguros e solicitar o reembolso dos valores à **LOCATÁRIA**, sem prejuízo das demais penalidades aplicáveis.

20.6. Vigência dos Seguros. A **LOCATÁRIA** deverá manter o Seguro Patrimonial e o Seguro de Perda de Receitas em vigor durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações, devendo a **LOCATÁRIA** remeter à **LOCADORA** os comprovantes de pagamento do prêmio dos respectivos seguros, tanto na sua contratação quanto em suas renovações.

20.7. Indenização decorrente do Seguro. Recusando-se a seguradora a pagar a indenização decorrente do Seguro Patrimonial e do Seguro de Perda e Receitas, sob fundamento de que (a) as construções existentes no Imóvel estão irregulares; (b) o Imóvel não possui Habite-se e/ou AVCB; (c) há pendências de regularização referente ao Procedimento de Desmembramento, Regularização do Imóvel ou Regularização da Destinação de Área Verde; (d) a ocupação do Imóvel estava irregular, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel; ou não existindo apólice de tais seguros em vigor na época da ocorrência do sinistro, o presente Contrato continuará em vigor, cabendo à **LOCATÁRIA** o dever de pagar à **LOCADORA**, o valor de reconstrução das construções existentes no Imóvel e reposição dos bens segurados, no mesmo estado anterior ao sinistro, com base na última avaliação do Imóvel realizada para renovação do seguro patrimonial; e, (b) não interromper o cumprimento de suas obrigações previstas neste Contrato, incluindo, mas não se limitando, o pagamento dos aluguéis. O pagamento do valor de reconstrução previsto nesta Cláusula deverá ser realizado pela **LOCATÁRIA** no prazo de até 45 (quarenta e cinco) dias contado do recebimento da notificação encaminhada pela **LOCADORA** a esse respeito, sob pena de, na hipótese de não pagamento, incidir sobre o valor devido, as penalidades previstas na Cláusula 4.6., acima, até a data do seu efetivo pagamento.

XXI. DESAPROPRIAÇÃO E DIREITOS MINERÁRIOS.

21.1. Desapropriação Total até 15º ano. No caso de desapropriação total do Imóvel durante os primeiros 15 (quinze) anos de vigência desta locação (incluindo o 15º ano), o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, devendo a **LOCATÁRIA** (a) permanecer no Imóvel até o prazo máximo concedido pelo Poder Público expropriante, sem prejuízo do cumprimento pelas Partes das obrigações previstas neste Contrato até a data da referida desocupação; e, (b) pagar à **LOCADORA** o montante correspondente à diferença positiva, se houver, entre: (i) o valor do preço do Imóvel pago pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, previsto na Escritura, devidamente reajustado pela metade da variação positiva do IPCA/IBGE, desde a data da lavratura da Escritura até a data da rescisão do Contrato; e (ii) o valor da indenização paga pelo poder expropriante, definida em processo administrativo

21.2. Desapropriação Parcial até o 15º ano. Se a desapropriação do Imóvel for parcial e restar verificado por um engenheiro independente, escolhido de comum

acordo pela Partes, que poderá ser construída na área remanescente uma edificação e infraestrutura que comporte a operação da **LOCATÁRIA** à época da referida desapropriação, a **LOCATÁRIA** se obriga pela continuidade deste Contrato, sem qualquer solução de continuidade ou alteração do valor do aluguel, sendo certo que o valor da indenização paga pelo poder expropriante, definida em processo administrativo, deverá ser destinado pela **LOCADORA** para a realização de novas obras no Imóvel para utilização da **LOCATÁRIA**. Para tanto, assim que a **LOCADORA** receber a indenização paga pelo poder expropriante, deverá informar a **LOCATÁRIA** a esse respeito.

21.2.1. Na hipótese de ocorrência de desapropriação parcial e restando verificado pelo engenheiro independente a impossibilidade de ocupação da área remanescente nos termos da Cláusula 21.2., acima, aplicar-se-á, o disposto na Cláusula 21.1., acima, no tocante ao pagamento da indenização ali prevista.

21.3. Desapropriação a partir do 16º ano. A partir do 16º (décimo sexto) ano de vigência da presente locação, na hipótese de ocorrência de desapropriação (a) total; e (b) parcial, desde que reste verificado pelo engenheiro independente a impossibilidade de ocupação da área remanescente nos termos da Cláusula 21.2., acima; o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, sem que seja devido nenhum valor de uma Parte a outra, em razão da referida rescisão.

21.4. Indenização do Poder Público. Em ambos os casos, ou seja, desapropriação parcial ou total do Imóvel, a indenização devida pelo Poder Público será destinada integralmente à **LOCADORA**, sem prejuízo da aplicação do disposto na Cláusula 21.2., acima.

21.5. Direitos Minerários. Caso durante a locação a **LOCATÁRIA** não possa exercer suas atividades no Imóvel em razão da existência de direitos minerários no Imóvel e da intenção do legítimo titular dos direitos minerários em explorar e extrair substâncias minerais do solo e/ou subsolo do Imóvel, sendo exigida a desocupação total ou parcial da **LOCATÁRIA** do Imóvel, o presente Contrato será considerado resolvido de pleno direito, devendo a **LOCATÁRIA** (a) permanecer no Imóvel até o prazo máximo concedido pelo legítimo titular de tais direitos minerários ou pela autoridade pública competente, conforme o caso, sem prejuízo do cumprimento pelas Partes das obrigações previstas neste Contrato até a data da referida desocupação; e, (b) pagar à **LOCADORA** a Indenização por Término Antecipado, em razão da rescisão do Contrato.

21.5.1. Na hipótese de ocorrência do previsto na Cláusula 21.5., acima, a indenização paga pelo titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel será destinada à **LOCATÁRIA** até o limite do valor da Indenização por Término Antecipado paga por esta à **LOCADORA**, nos termos da Cláusula

21.5., acima, sendo certo que, caso o titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel pague um valor inferior à Indenização por Término Antecipado, nenhum outro valor, além do efetivo valor pago pelo titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel, será devido pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, a esse respeito. E ainda, a indenização devida pelo titular dos direitos minerários situados na área do Imóvel que eventualmente sobejar o valor da Indenização por Término Antecipado, será destinada integralmente à **LOCADORA**.

XXII. ANTICORRUPÇÃO

22.1. 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").

22.1.1. 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.

22.2. 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.

22.3. 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.

22.4. 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.

22.5. 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.

22.6. Caso qualquer das Partes descumpra o quanto previsto nesta Cláusula, a outra Parte poderá resolver de forma motivada o presente Contrato, observado o disposto nos itens abaixo.

22.6.1. Caso a rescisão prevista na Cláusula 22.6., acima, decorra de descumprimento da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** deverá pagar à **LOCADORA**, em razão da rescisão antecipada do Contrato, uma indenização equivalente ao valor presente do total dos aluguéis devidos pelo período remanescente da locação, descontada pelo cupom da taxa indicativa da NTN-B (Nota do Tesouro Nacional - série B) de duração e liquidez equivalente ao prazo médio ponderado remanescente da locação, na forma estabelecida no site da Anbima na data da rescisão. A indenização prevista nesta Cláusula

deverá ser paga pela **LOCATÁRIA** no prazo previsto na Cláusula 16.1.1. acima.

22.6.2. Caso a rescisão prevista na Cláusula 22.6., acima, decorra de descumprimento da **LOCATÁRIA**, a **LOCATÁRIA** deverá pagar à **LOCADORA**, em razão da rescisão antecipada do Contrato, a Indenização por Término Antecipado no prazo previsto na Cláusula 16.1.1. acima.

XXIII.DISPOSIÇÕES GERAIS

23.1. Irrevogabilidade e Irretratabilidade. 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.

23.2. Sobrevivência. Todas as obrigações advindas do presente Contrato que não tenham sido ou não possam ser totalmente cumpridas antes da rescisão ou término do presente Contrato, por qualquer motivo, sobreviverão à rescisão ou término do presente Contrato.

23.3. 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 **LOCATÁRIA**:

Endereço: Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 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 **LOCADORA**:

Endereço: [Rua Traipu, nº 542, 3º andar, São Paulo - SP](#)

Atenção: Gustavo Sanchez Asdourian

Telefone: 11 9 8315 5943

E-mail: gsasdourian@gmail.com

23.3.1. 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.

23.3.2. 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.

23.4. 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.

23.5. 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 seu Anexo) e os Contratos Coligados governarão as relações entre as Partes quanto ao Negócio ora contratado.

23.6. 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.

23.7. Independência das Disposições. Se uma ou mais disposições contidas neste contrato forem consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis, 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 inexecutáveis, por disposições válidas cujo efeito lhes seja o mais próximo possível.

23.8. 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.

23.9. 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.

23.10. 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.

23.11. 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.

23.12. 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.

23.13. 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.

23.14. 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

LOCADORA:

GSA INVESTIMENTOS DE PATRIMONIO LTDA.

Por: Gustavo Sanchez Asdourian

LOCATÁRIA:

ARTERIS S.A.

Por: Juan Gabriel Lopez Moreno e Flávia Lúcia Mattioli Tâmega

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:

Anexo 1.2

Croqui do Imóvel

Sede ARTERIS = 47.255,15m²



Foto Google Earth Pro 2019

Sede ARTERIS = TOTAL CONSTRUIDO = 4.351,30m²

Bloco "A" Bloco "E" Bloco "B"
Bloco "C"



Bloco "G"
Bloco "D" Bloco "F"

Bloco "A"

O que temos:

Metragem do bloco A = 1.806,7939m²

Bloco "B" + passagem

O que temos:

Metragem do bloco B = 780,8168m²

Bloco "C"

O que temos:

Metragem do bloco C = 53,32m²

Bloco "D"

O que temos:

Metragem do bloco D = 425,6868m²

Bloco "E"

O que temos:

Metragem do bloco E = 363,8862m²

Bloco "F"

O que temos:

Metragem do bloco F = 919,2963m²

Bloco "G"

O que temos:

Metragem do bloco G = 1,50m²