



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

De um lado:

- (i) **LS ENERGIA GD IV S.A.**, sociedade regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº34.808.376/0001-49, com sede e domicílio na Rua Euzébio Teixeira Noieto, 335, Quadra 04, Lote 01, Rodoviário, 7765-000, no Município de Miracema do Tocantins, estado de Tocantins, nos termos previstos nos seus respectivos atos constitutivos, doravante denominada simplesmente ("Locadora"),
- (ii) **MG3 INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 23º Andar, Vila Nova Conceição, 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob 27.600.441/0001-80, nos termos previstos nos seus respectivos atos constitutivos, doravante denominada como ("Responsável Solidária"),

E, de outro lado:

- (iii) **CLARO S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Henri Dunant, nº 780, Torre A e B, Bairro Santo Amaro, CEP 04709-110, inscrita no CNPJ/MF sob n. 40.432.544/0001-47 e com filial na cidade de Palmas, estado de Tocantins, na Q 104 Norte Avenida Juscelino Kubitschek, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.432.544/0433-85, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente ("Locatária");

Locadora e Locatária doravante referidas isoladamente como "Parte" e, em conjunto, como "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

(I) A Locatária é empresa de telefonia fixa e móvel e deseja alugar o imóvel para, posteriormente, instalar e operar uma central geradora fotovoltaica ("CGH") de energia elétrica com geração distribuída, de modo a cumprir os requisitos previstos na Resolução Normativa nº 482/2012 da Agência Nacional de Energia Elétrica ("ANEEL").

(II) A Locatária tem mantido entendimentos com a Locadora para a operação de uma central de geração fotovoltaica ("CGH"), com o objetivo de permitir que a Locatária obtenha os benefícios do sistema de compensação de energia elétrica previstos na Resolução Normativa nº 482/2012 da ANEEL.

(iv) A Locatária será beneficiada exclusivamente da produção de energia elétrica que será injetada na rede de distribuição, para os fins inerentes do projeto de Geração Distribuída.

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel ("Contrato"), de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:





CLÁUSULA 1. DO OBJETO

1.1. É objeto do presente Contrato, a locação de parte de um imóvel situado na Cidade de Miracema do Tocantins, Fazenda Samambaia, no Estado de Tocantins, consistente em uma propriedade rural, registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis de Miracema do Tocantins sob nº 8.687, referente as coordenadas Longitude: -48°32'35.749", Latitude: -9°32'20.905" , com área de uso da usina de **4,0434** hectares ("Imóvel"), conforme memorial descritivo anexo, do qual a Locadora declara ser a titular dos direitos reais de superfície.

1.2. O Imóvel encontra-se cadastrado no INCRA-CCIR sob nº 28926006207.

1.3. A Locadora declara não haver sobre o Imóvel qualquer fato, situação, discussão, questionamento, processo administrativo e/ou judicial de natureza fiscal, reipersecutória ou qualquer outra que possa, durante o prazo avençado do presente Contrato, vir a afetar o direito da Locatária de uso e gozo do Imóvel. Caso a Locatária venha, por qualquer motivo, a ser instada pela Administração Pública ou pelo Poder Judiciário, a desocupar o Imóvel, retirar a CGF ou fazer cessar sua operação por fato, conduta, ação ou omissão da Locadora, a Locadora deverá indenizá-la na forma prevista nas cláusulas 9.2 e 9.3 infra.

1.4. São documentos anexos ao presente Contrato, de forma inseparável: (i) a matrícula do imóvel (ii) memorial descritivo da área locada; e (iii) CCIR do imóvel.

1.5. O Imóvel apenas poderá ser utilizado pela Locatária para fins comerciais.

CLÁUSULA 2. DO ALUGUEL

2.1. O valor base do aluguel mensal do Imóvel é de R\$ 1.560,60 (**Um mil e quinhentos e sessenta reais e sessenta centavos** por hectare, totalizando 4,0434 hectares, o que corresponde a R\$ **6.310,12 (seis mil e trezentos e dez reais e doze centavos)** mensais.

2.2. O aluguel será pago mensalmente, todo **20º (vigésimo)** dia do mês seguinte ao mês de competência, mediante depósito na conta corrente indicada pela Locadora, valendo como recibos os respectivos comprovantes de quitação. A Locadora ficará obrigada a enviar à Locatária o respectivo instrumento de cobrança com antecedência mínima de **15 (quinze)** dias da data de vencimento, sob pena de, em não o fazendo, ficar a Locatária autorizada a postergar o pagamento por igual número de dias, **sem que incorra em encargos de mora.**

2.3. O valor do aluguel será reajustado anualmente, sempre no mês de **julho**. A atualização será feita pela variação positiva do IPCA/IBGE acumulada nos 12 (doze) meses anteriores ao do reajuste e, na falta deste, por qualquer outro índice oficial que o substitua. O reajuste será automático. No entanto, a Locadora deverá informar à Locatária o índice de reajuste e novo valor do aluguel com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de vencimento, sob pena de, em não o fazendo, ficar a Locatária autorizada a postergar o pagamento da majoração do aluguel por igual número de dias, **sem que incorra em encargos de mora.**





2.4. Os aluguéis que não forem pagos nos respectivos vencimentos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre o valor em atraso.

2.5. Na ocorrência de caso fortuito ou situação de força maior, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro, que impossibilite a Locatária de pagar o aluguel na data de seu vencimento, deverá obrigatoriamente informar a Locadora sobre o evento de caso fortuito ou motivo de força maior e deverá fazer o pagamento na data em que cessar o impedimento, sem incidência de encargos de mora.

2.6. A Locadora deverá recolher às autoridades governamentais competentes todo e qualquer tributo devido em razão do recebimento do aluguel, incluindo, sem limitação, quaisquer valores devidos a título de imposto de renda, ficando desde já autorizada a Locatária a realizar as retenções e recolhimentos que lhe couberem, nos termos das normas aplicáveis.

CLÁUSULA 3. DOS PRAZOS

3.1. O prazo da locação será de **120 (cento e vinte) meses**, contados da data de assinatura do presente instrumento ("Prazo da Locação").

3.1.1. Não obstante o disposto no item 3.1, a Locatária ficará isenta do pagamento do aluguel, conforme definido abaixo, desde a data de assinatura do presente instrumento até a data de início da compensação dos créditos.

3.2. Ao término do Prazo da Locação, a Locatária deverá restituir o Imóvel à Locadora inteiramente livre e desocupado de pessoas e bens, no mesmo estado em que neste ato o recebe, conforme descrito em Laudo de Vistoria Inicial, salvo pelos desgastes normais de uso e pelas obras eventualmente realizadas para a operação da CGH.

3.3. Findo o prazo previsto na Cláusula 3.1, as Partes poderão, em comum acordo, formalizar aditivo contratual para estabelecer a renovação da presente locação, definindo prazo, preço e as condições a serem praticadas.

DS

TSOS

CLÁUSULA 4. DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL

4.1. A Locatária será imitada na posse do Imóvel na data descrita na Cláusula 3.1, ocasião em que será realizada vistoria conjunta pelas Partes e lavrado o respectivo laudo de vistoria inicial, que descreverá as condições em que o Imóvel é entregue à Locatária ("Laudo de Vistoria Inicial").

CLÁUSULA 5. DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

5.1. O valor do aluguel é bruto e já inclui todas as despesas diretas e indiretas, incluindo taxas, tributos e demais encargos que recaiam sobre o Imóvel, devendo a Locadora responsabilizar-se pelos pagamentos desses encargos.

5.2. A Locadora deverá solicitar a anuência da Locatária, que não poderá ser negada injustificadamente, para hipotecar o Imóvel ou oferecê-lo em garantia de qualquer negócio. O Imóvel





deve ser mantido isento de quaisquer cobranças contratuais, fiscais ou de qualquer natureza durante o Prazo da Locação.

CLÁUSULA 6. DAS BENFEITORIAS

6.1. Com exceção das obras e benfeitorias que sejam necessárias para a operação da CGH, que ficam desde já expressamente autorizadas pela Locadora, a Locatária não poderá promover quaisquer outras acessões, adaptações e/ou benfeitorias no Imóvel, salvo com a expressa autorização da Locadora.

6.2. Não terá a Locatária direito a retenção, restituição ou reembolso por conta de despesas relativas a benfeitorias úteis ou voluptuárias que introduzir no Imóvel, ainda que com a expressa autorização pela Locadora.

6.3. Caso o poder público venha porventura a fazer exigências de adequação do Imóvel para operação da CGH, a Locadora deverá promovê-las por sua conta e risco.

CLÁUSULA 7. DA DESAPROPRIAÇÃO

7.1. Em caso de desapropriação do Imóvel, as Partes eximem-se de qualquer responsabilidade decorrente do presente Contrato, sendo facultado a cada uma das Partes, nos termos da legislação aplicável, agir contra o poder expropriante para receber as indenizações que lhes forem cabíveis.

CLÁUSULA 8. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. A Locadora deverá cumprir todas as normas legais, normas técnicas, regulamentos ao longo da vigência deste Contrato, em especial as Resoluções Normativas nº 482/2012, sob pena de, em caso de descumprimento, ficar obrigada a indenizar a Locatária na forma das Cláusulas 9.2 e 9.3 abaixo.

8.2. A Locadora declara que: (i) tem legitimidade para celebrar o presente Contrato e para dispor do Imóvel e de sua posse nos termos deste Contrato; (ii) o presente Contrato não viola ou conflita com as obrigações assumidas por ela e/ou por terceiros perante o proprietário do Imóvel; (iii) o proprietário do Imóvel tem conhecimento e consente com as atividades que estão sendo realizadas no Imóvel, bem como com a celebração dos contratos que envolvem a transferência de sua posse, incluindo, mas não se limitando ao presente; (iv) que o presente Contrato não viola qualquer outro contrato ou instrumento celebrado pela Locadora; (v) que o prazo do presente Contrato é compatível com o prazo pelo qual lhe foi conferida a posse do Imóvel; (vi) que todos os contratos e instrumentos que ensejaram ou deram origem a sua posse sobre o Imóvel foram celebrados por partes capazes e legítimas, estando válidos e vigentes em todos os seus termos e condições, não sendo conflitantes com os termos deste Contrato.

8.3. A Locadora reconhece que, embora a posse indireta do imóvel seja exercida pela Locatária, a posse direta será exercida pela Locadora. Dessa forma, quaisquer danos eventualmente causados ao Imóvel, aos equipamentos ou a terceiros, qualquer que seja sua natureza, serão integralmente suportados pela própria Locadora. Consequentemente, a Locatária ficará isenta de qualquer responsabilidade decorrente de danos eventualmente causados, não podendo o presente Contrato ser rescindido por essa razão.





CLÁUSULA 9. DA RESOLUÇÃO

9.1. A presente locação terminará de pleno direito, sem qualquer ônus, ou responsabilidades para qualquer das Partes, não sendo devida qualquer remuneração, indenização ou ressarcimento, seja a que título for, nas seguintes hipóteses:

- (i) Termo final de seu prazo de vigência;
- (ii) Caso o Poder Público extinga o sistema de compensação de créditos de energia instituído na Resolução Normativa 482/2012 da ANEEL e não o substitua por outro similar que possa ser aproveitado pela Locatária; e
- (iii) Em caso de o Poder Público alterar o sistema de compensação de créditos de energia instituído na Res. 482/2012 ANEEL até **30/05/2021** e as Partes concluírem que as alterações regulatórias inviabilizam financeiramente a implementação do SGD.

9.2. A presente locação poderá ser resolvida e a Parte que der causa sofrerá a aplicação de multa em valor equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes ao tempo da infração proporcionais ao período remanescente de contrato, devida de pleno direito, na ocorrência de qualquer das hipóteses seguintes:

(i) Protocolo de pedido, pela outra Parte, de recuperação judicial ou extrajudicial, requerimento de liquidação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido obtido o deferimento do processamento ou homologação judicial, ou, ainda, pedido de autofalência ou decretação de falência;

(ii) A utilização do Imóvel com finalidade outra que não aquela estabelecida neste Contrato;

(iii) Atraso no pagamento aluguel ou dos encargos se não sanado em 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento de notificação pela Locatária e caso a Locadora opte pela rescisão do Contrato;

(iv) Caso ocorra a cessão ou transferência do Contrato, quaisquer dos seus direitos e obrigações, bem como de controle e/ou composição societária da Locadora, em desacordo com o disposto na Cláusula 10;

(v) Nas demais hipóteses de descumprimento das obrigações assumidas pela Parte que não sejam sanadas no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar do recebimento de notificação para tal fim;

(vi) Atraso na data de início de utilização dos créditos de energia através do sistema de compensação na forma da Resolução nº 482/2012, por período superior a 12 (doze) meses contados a partir da presente data, por motivo imputável à conduta (ação ou omissão) da Locadora;

DS
tsds

DocuSigned by:
RBF
Assinado por: ROBERTO BOCCHINO FERRARI:17783118910
CPF: 17783118910
Data/Hora da Assinatura: 25/02/2021 | 09:21:56 BRT
ICP-Brasil
8F7984B0C44443B4B482361E6EFD8654

DocuSigned by:
NB
Assinado por: NILTON BERTUCHI:19551483847
CPF: 19551483847
Data/Hora da Assinatura: 25/02/2021 | 09:52:10 BRT
ICP-Brasil
4B3DC36048064C7093D34A760D02531D

DocuSigned by:
NL
Assinado por: ROBERTO CATALAO CARDOSO:95291580753
CPF: 95291580753
Data/Hora da Assinatura: 09/03/2021 | 15:39:50 BRT
ICP-Brasil
D02704EB878049F68D4503E1E256C347

DS
MLB

DocuSigned by:
Assinado por: HAMILTON RICARDO PEREIRA DA SILVA:57848505049
CPF: 57848505049
Data/Hora da Assinatura: 01/03/2021 | 20:05:50 BRT
ICP-Brasil
617802AC99B4C89BF23C0611AB3AE85





10.2. A Locatária não poderá ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, seus direitos e obrigações oriundos deste Contrato, sem anuência expressa e por escrito da Locadora, salvo para empresas subsidiárias, coligadas, afiliadas ou que pertençam ao mesmo grupo econômico da Locatária, bastando, para a formalização da cessão em tais casos autorizados, a notificação prévia por escrito à Locadora.

10.2.1 Entende-se por afiliada toda e qualquer empresa, sociedade, joint venture ou entidade que, direta ou indiretamente, no presente ou no futuro, detenha o controle, seja controlada ou que esteja sob controle comum da Locatária, bem como qualquer entidade com quem a Locatária, ainda que indiretamente, tenha participação societária, ou vice-versa.

CLÁUSULA 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O presente Contrato não cria qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes ou seus representantes.

11.2. O presente Contrato é celebrado de forma irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título. As Partes e seus herdeiros ou sucessores deverão cumprir integralmente as obrigações estabelecidas no presente Contrato nos termos das normas aplicáveis.

11.3. Os avisos e comunicações atinentes a este Contrato deverão ser feitas por escrito poderão ser enviados por e-mail ou carta aos endereços das Partes indicados no preâmbulo, exceto as notificações para efeitos de rescisão ou constituição em mora, as quais deverão ser realizadas necessariamente por notificação extrajudicial ou carta com protocolo assinado por preposto da destinatária.

11.4. Nenhuma extensão de prazos ou tolerância concedida por qualquer das Partes em favor da outra Parte com relação aos termos do presente Contrato será considerada novação ou renúncia ao exercício do respectivo direito.

11.5. Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente Contrato seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente Contrato e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente Contrato não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

11.6. Este Contrato é celebrado em benefício único e exclusivo das Partes, seus respectivos sucessores ecessionários autorizados, e este Contrato não conferirá a qualquer terceiro qualquer prerrogativa, faculdade, causa de pedir ou direito.

11.7. As Partes reconhecem que, diante das características deste Contrato, as indenizações estabelecidas são equitativas e não são excessivas, não afastando, porém, a aplicação do disposto nos artigos 413, 572 e 575, parágrafo único, do Código Civil.

11.8. As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste Contrato poderão ser objeto de execução específica, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

11.9 Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações,





substituições e consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente ou se o contexto assim indicar.

11.10. Em nenhuma hipótese a Locatária será responsável por danos indiretos, lucros cessantes e/ou insucessos comerciais da Locadora.

11.11 O disposto no presente Contrato substitui todos os entendimentos, compromissos, fac-símiles, cartas ou correspondências anteriores relacionadas à matéria tratada neste instrumento.

11.12 Este Contrato deverá ser regido pelas Leis da República Federativa do Brasil. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, para resolver quaisquer disputas relacionadas a este Contrato, com exclusão de todos os outros, por mais privilegiados que sejam.

E, ESTANDO ASSIM JUSTAS E CONTRATADAS, celebram as partes este Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, tudo para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo assinadas.

São Paulo/SP, 18 de fevereiro de 2021

Locadora:

DocuSigned by:
Roberto Bocchino Ferrari
Assinado por: ROBERTO BOCCCHINO FERRARI:17783118810
CPF: 17783118810
Data/Hora da Assinatura: 25/02/2021 | 09:22:14 BRT
ICP-Brasil
6F728480C44443B4B482381E6EFD6654

LS ENERGIA GD IV S.A
Roberto Bocchino Ferrari
Diretor

DocuSigned by:
Nilton Bertuchi
Assinado por: NILTON BERTUCHI:19551483847
CPF: 19551483847
Data/Hora da Assinatura: 25/02/2021 | 09:52:40 BRT
ICP-Brasil
4837C36D48064C7083D34A76D02531D

LS ENERGIA GD IV S.A
Nilton Bertuchi
Diretor

Locatária:

DocuSigned by:
Roberto Catalão Cardoso
Assinado por: ROBERTO CATALAO CARDOSO:95291580763
CPF: 95291580763
Data/Hora da Assinatura: 09/03/2021 | 15:40:07 BRT
ICP-Brasil
D02704EB878049F68D4503E1E256C347

CLARO S.A. Roberto Catalão Cardoso
Vice-Presidente Financeiro

DocuSigned by:
Hamilton Ricardo Pereira da Silva
Assinado por: HAMILTON RICARDO PEREIRA DA SILVA:57848505049
CPF: 57848505049
Data/Hora da Assinatura: 01/03/2021 | 20:06:10 BRT
ICP-Brasil
617802A0C99B4C89BF23C0611AB3AE85

CLARO S.A Hamilton Ricardo Pereira da Silva
Diretor

Testemunhas:

DocuSigned by:
Marina Carvalho Brandão
A4D74DB725B647B...

1. _____
Nome: Marina Carvalho Brandão
RG: MG12385917
CPF: 060.081.806-31

DocuSigned by:
Tomaz Sobolewski da Silveira
7C633027D1D74C3...

2. _____
Nome: Tomaz Sobolewski da Silveira
RG: 41.803.861-2
CPF: 326.609.628-20





INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

De um lado:

- (i) **LS ENERGIA GD V S.A.**, sociedade regularmente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 34.808.356/0001-78, com sede e domicílio na Rua Euzébio Teixeira Noieto, 335, Quadra 04, Lote 01, Rodoviário, 7765-000, no Município de Miracema do Tocantins, estado de Tocantins, nos termos previstos nos seus respectivos atos constitutivos, doravante denominada simplesmente ("Locadora"),
- (ii) **MG3 INFRAESTRUTURA E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Presidente Juscelino Kubitschek, 2041, Torre D, 23º Andar, Vila Nova Conceição, 04543-011, inscrita no CNPJ/MF sob 27.600.441/0001-80, nos termos previstos nos seus respectivos atos constitutivos, doravante denominada como ("Responsável Solidária"),

E, de outro lado:

- (iii) **CLARO S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Henri Dunant, nº 780, Torre A e B, Bairro Santo Amaro, CEP 04709-110, inscrita no CNPJ/MF sob n. 40.432.544/0001-47 e com filial na cidade de Palmas, estado de Tocantins, na Q 104 Norte Avenida Juscelino Kubitschek, inscrita no CNPJ/MF sob nº 40.432.544/0433-85, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente ("Locatária");

Locadora e Locatária doravante referidas isoladamente como "Parte" e, em conjunto, como "Partes";

CONSIDERANDO QUE:

(I) A Locatária é empresa de telefonia fixa e móvel e deseja alugar o imóvel para, posteriormente, instalar e operar uma central geradora fotovoltaica ("CGH") de energia elétrica com geração distribuída, de modo a cumprir os requisitos previstos na Resolução Normativa nº 482/2012 da Agência Nacional de Energia Elétrica ("ANEEL").

(II) A Locatária tem mantido entendimentos com a Locadora para a operação de uma central de geração fotovoltaica ("CGH"), com o objetivo de permitir que a Locatária obtenha os benefícios do sistema de compensação de energia elétrica previstos na Resolução Normativa nº 482/2012 da ANEEL.

(iv) A Locatária será beneficiada exclusivamente da produção de energia elétrica que será injetada na rede de distribuição, para os fins inerentes do projeto de Geração Distribuída.

RESOLVEM, de comum acordo, celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel ("Contrato"), de acordo com as seguintes cláusulas, termos e condições:





CLÁUSULA 1. DO OBJETO

1.1. É objeto do presente Contrato, a locação de parte de um imóvel situado na Cidade de Miracema do Tocantins, Fazenda Samambaia, no Estado de Tocantins, consistente em uma propriedade rural, registrada no competente Cartório de Registro de Imóveis sob nº 8.687, folhas 109 do livro 2-AF, referente as coordenadas Longitude: -48°32'32.229", Latitude: -9°32'21.796", com área de uso da usina de **5,0381** hectares ("Imóvel"), conforme memorial descritivo anexo, do qual a Locadora declara ser a titular dos direitos reais de superfície.

1.2. O Imóvel encontra-se cadastrado no INCRA-CCIR sob nº 28926006207.

1.3. A Locadora declara não haver sobre o Imóvel qualquer fato, situação, discussão, questionamento, processo administrativo e/ou judicial de natureza fiscal, reipersecutória ou qualquer outra que possa, durante o prazo avençado do presente Contrato, vir a afetar o direito da Locatária de uso e gozo do Imóvel. Caso a Locatária venha, por qualquer motivo, a ser instada pela Administração Pública ou pelo Poder Judiciário, a desocupar o Imóvel, retirar a CGF ou fazer cessar sua operação por fato, conduta, ação ou omissão da Locadora, a Locadora deverá indenizá-la na forma prevista nas cláusulas 9.2 e 9.3 infra.

1.4. São documentos anexos ao presente Contrato, de forma inseparável: (i) a matrícula do imóvel (ii) memorial descritivo da área locada; e (iii) CCIR do imóvel.

1.5. O Imóvel apenas poderá ser utilizado pela Locatária para fins comerciais.

CLÁUSULA 2. DO ALUGUEL

2.1. O valor base do aluguel mensal do Imóvel é de R\$ 1.252,48 (**Um mil e duzentos e cinquenta e dois reais e quarenta e oito centavos** por hectare, totalizando 5,0381 hectares, o que corresponde a R\$ **6.310,12 (seis mil e trezentos e dez reais e doze centavos)** mensais.

2.2. O aluguel será pago mensalmente, todo **20º (vigésimo)** dia do mês seguinte ao mês de competência, mediante depósito na conta corrente indicada pela Locadora, valendo como recibos os respectivos comprovantes de quitação. A Locadora ficará obrigada a enviar à Locatária o respectivo instrumento de cobrança com antecedência mínima de **15 (quinze)** dias da data de vencimento, sob pena de, em não o fazendo, ficar a Locatária autorizada a postergar o pagamento por igual número de dias, sem que incorra em encargos de mora.

2.3. O valor do aluguel será reajustado anualmente, sempre no mês de **julho**. A atualização será feita pela variação positiva do IPCA/IBGE acumulada nos 12 (doze) meses anteriores ao do reajuste e, na falta deste, por qualquer outro índice oficial que o substitua. O reajuste será automático. No entanto, a Locadora deverá informar à Locatária o índice de reajuste e novo valor do aluguel com antecedência mínima de 10 (dez) dias da data de vencimento, sob pena de, em não o fazendo, ficar a Locatária autorizada a postergar o pagamento da majoração do aluguel por igual número de dias, sem que incorra em encargos de mora.





2.4. Os aluguéis que não forem pagos nos respectivos vencimentos serão acrescidos de multa moratória de 2% (dois por cento) e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die* sobre o valor em atraso.

2.5. Na ocorrência de caso fortuito ou situação de força maior, nos termos do art. 393 do Código Civil Brasileiro, que impossibilite a Locatária de pagar o aluguel na data de seu vencimento, deverá obrigatoriamente informar a Locadora sobre o evento de caso fortuito ou motivo de força maior e deverá fazer o pagamento na data em que cessar o impedimento, sem incidência de encargos de mora.

2.6. A Locadora deverá recolher às autoridades governamentais competentes todo e qualquer tributo devido em razão do recebimento do aluguel, incluindo, sem limitação, quaisquer valores devidos a título de imposto de renda, ficando desde já autorizada a Locatária a realizar as retenções e recolhimentos que lhe couberem, nos termos das normas aplicáveis.

CLÁUSULA 3. DOS PRAZOS

3.1. O prazo da locação será de **120 (cento e vinte) meses**, contados da data de assinatura do presente instrumento ("Prazo da Locação").

3.1.1. Não obstante o disposto no item 3.1, a Locatária ficará isenta do pagamento do aluguel, conforme definido abaixo, desde a data de assinatura do presente instrumento até a data de início da compensação dos créditos.

3.2. Ao término do Prazo da Locação, a Locatária deverá restituir o Imóvel à Locadora inteiramente livre e desocupado de pessoas e bens, no mesmo estado em que neste ato o recebe, conforme descrito em Laudo de Vistoria Inicial, salvo pelos desgastes normais de uso e pelas obras eventualmente realizadas para a operação da CGH.

3.3. Findo o prazo previsto na Cláusula 3.1, as Partes poderão, em comum acordo, formalizar aditivo contratual para estabelecer a renovação da presente locação, definindo prazo, preço e as condições a serem praticadas.

DS

TS/DS

CLÁUSULA 4. DA IMISSÃO NA POSSE DO IMÓVEL

4.1. A Locatária será imitada na posse do Imóvel na data descrita na Cláusula 3.1, ocasião em que será realizada vistoria conjunta pelas Partes e lavrado o respectivo laudo de vistoria inicial, que descreverá as condições em que o Imóvel é entregue à Locatária ("Laudo de Vistoria Inicial").

CLÁUSULA 5. DOS ENCARGOS DA LOCAÇÃO

5.1. O valor do aluguel é bruto e já inclui todas as despesas diretas e indiretas, incluindo taxas, tributos e demais encargos que recaiam sobre o Imóvel, devendo a Locadora responsabilizar-se pelos pagamentos desses encargos.

5.2. A Locadora deverá solicitar a anuência da Locatária, que não poderá ser negada injustificadamente, para hipotecar o Imóvel ou oferecê-lo em garantia de qualquer negócio. O Imóvel



DocuSigned by:

Assinado por: HAMILTON RICARDO PEREIRA DA SILVA:57848505049
CPF: 57848505049
Data/Hora da Assinatura: 01/03/2021 | 20:05:44 BRTICP-Brasil
617802ADC99B4C89BF23C0611AB3AE85



deve ser mantido isento de quaisquer cobranças contratuais, fiscais ou de qualquer natureza durante o Prazo da Locação.

CLÁUSULA 6. DAS BENFEITORIAS

6.1. Com exceção das obras e benfeitorias que sejam necessárias para a operação da CGH, que ficam desde já expressamente autorizadas pela Locadora, a Locatária não poderá promover quaisquer outras acessões, adaptações e/ou benfeitorias no Imóvel, salvo com a expressa autorização da Locadora.

6.2. Não terá a Locatária direito a retenção, restituição ou reembolso por conta de despesas relativas a benfeitorias úteis ou voluptuárias que introduzir no Imóvel, ainda que com a expressa autorização pela Locadora.

6.3. Caso o poder público venha porventura a fazer exigências de adequação do Imóvel para operação da CGH, a Locadora deverá promovê-las por sua conta e risco.

CLÁUSULA 7. DA DESAPROPRIAÇÃO

7.1. Em caso de desapropriação do Imóvel, as Partes eximem-se de qualquer responsabilidade decorrente do presente Contrato, sendo facultado a cada uma das Partes, nos termos da legislação aplicável, agir contra o poder expropriante para receber as indenizações que lhes forem cabíveis.

CLÁUSULA 8. OBRIGAÇÕES DA LOCADORA

8.1. A Locadora deverá cumprir todas as normas legais, normas técnicas, regulamentos ao longo da vigência deste Contrato, em especial as Resoluções Normativas nº 482/2012, sob pena de, em caso de descumprimento, ficar obrigada a indenizar a Locatária na forma das Cláusulas 9.2 e 9.3 abaixo.

8.2. A Locadora declara que: (i) tem legitimidade para celebrar o presente Contrato e para dispor do Imóvel e de sua posse nos termos deste Contrato; (ii) o presente Contrato não viola ou conflita com as obrigações assumidas por ela e/ou por terceiros perante o proprietário do Imóvel; (iii) o proprietário do Imóvel tem conhecimento e consente com as atividades que estão sendo realizadas no Imóvel, bem como com a celebração dos contratos que envolvem a transferência de sua posse, incluindo, mas não se limitando ao presente; (iv) que o presente Contrato não viola qualquer outro contrato ou instrumento celebrado pela Locadora; (v) que o prazo do presente Contrato é compatível com o prazo pelo qual lhe foi conferida a posse do Imóvel; (vi) que todos os contratos e instrumentos que ensejaram ou deram origem a sua posse sobre o Imóvel foram celebrados por partes capazes e legítimas, estando válidos e vigentes em todos os seus termos e condições, não sendo conflitantes com os termos deste Contrato.

8.3. A Locadora reconhece que, embora a posse indireta do imóvel seja exercida pela Locatária, a posse direta será exercida pela Locadora. Dessa forma, quaisquer danos eventualmente causados ao Imóvel, aos equipamentos ou a terceiros, qualquer que seja sua natureza, serão integralmente suportados pela própria Locadora. Consequentemente, a Locatária ficará isenta de qualquer responsabilidade decorrente de danos eventualmente causados, não podendo o presente Contrato ser rescindido por essa razão.





CLÁUSULA 9. DA RESOLUÇÃO

9.1. A presente locação terminará de pleno direito, sem qualquer ônus, ou responsabilidades para qualquer das Partes, não sendo devida qualquer remuneração, indenização ou ressarcimento, seja a que título for, nas seguintes hipóteses:

- (i) Termo final de seu prazo de vigência;
- (ii) Caso o Poder Público extinga o sistema de compensação de créditos de energia instituído na Resolução Normativa 482/2012 da ANEEL e não o substitua por outro similar que possa ser aproveitado pela Locatária; e
- (iii) Em caso de o Poder Público alterar o sistema de compensação de créditos de energia instituído na Res. 482/2012 ANEEL até **30/05/2021** e as Partes concluírem que as alterações regulatórias inviabilizam financeiramente a implementação do SGD.

9.2. A presente locação poderá ser resolvida e a Parte que der causa sofrerá a aplicação de multa em valor equivalente a 3 (três) aluguéis vigentes ao tempo da infração proporcionais ao período remanescente de contrato, devida de pleno direito, na ocorrência de qualquer das hipóteses seguintes:

(i) Protocolo de pedido, pela outra Parte, de recuperação judicial ou extrajudicial, requerimento de liquidação judicial ou extrajudicial, independentemente de ter sido obtido o deferimento do processamento ou homologação judicial, ou, ainda, pedido de autofalência ou decretação de falência;

(ii) A utilização do Imóvel com finalidade outra que não aquela estabelecida neste Contrato;

(iii) Atraso no pagamento aluguel ou dos encargos se não sanado em 45 (quarenta e cinco) dias contados do recebimento de notificação pela Locatária e caso a Locadora opte pela rescisão do Contrato;

(iv) Caso ocorra a cessão ou transferência do Contrato, quaisquer dos seus direitos e obrigações, bem como de controle e/ou composição societária da Locadora, em desacordo com o disposto na Cláusula 10;

(v) Nas demais hipóteses de descumprimento das obrigações assumidas pela Parte que não sejam sanadas no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias a contar do recebimento de notificação para tal fim;

(vi) Atraso na data de início de utilização dos créditos de energia através do sistema de compensação na forma da Resolução nº 482/2012, por período superior a 12 (doze) meses contados a partir da presente data, por motivo imputável à conduta (ação ou omissão) da Locadora;

(vii) Caso a Locadora perca os seus direitos reais sobre o Imóvel e, como consequência, a Locatária seja obrigada a desocupá-lo, desde que tal fato seja consequência de fato, conduta, ação ou omissão da Locadora; e

DS
tsds

DocuSigned by:
KEF
Assinado por: ROBERTO BOCCHINO FERRARI:17783118810
CPF: 17783118810
Data/Hora da Assinatura: 25/02/2021 | 09:22:02 BRT
ICP-Brasil
6F7984B0C4443B4B482361E6EFD8654

DocuSigned by:
NE
Assinado por: NILTON BERTUCHI:19551483847
CPF: 19551483847
Data/Hora da Assinatura: 25/02/2021 | 09:52:16 BRT
ICP-Brasil
4B3DC36048064C7083D34A760D02831D

DocuSigned by:
RL
Assinado por: ROBERTO CATALAO CARDOSO:95291580763
CPF: 95291580763
Data/Hora da Assinatura: 09/03/2021 | 15:40:03 BRT
ICP-Brasil
D02704EB878049F68D4503E1E256C347

DS
MLB

DocuSigned by:
Assinado por: HAMILTON RICARDO PEREIRA DA SILVA:57848505049
CPF: 57848505049
Data/Hora da Assinatura: 01/03/2021 | 20:05:57 BRT
ICP-Brasil
617802ADC99B4C89BF23C0611AB3AE85





(viii) Na hipótese de violação ou falsidade das declarações e garantias prestadas pela Locadora.

9.3. Caso a Locadora dê causa à resolução deste Contrato nos termos do disposto na Cláusula 9.2, iv a viii, ficará obrigada, além do pagamento da multa estabelecida no *caput* da Cláusula 9.2, a reparar/indenizar as perdas e danos que a Locatária vier a experimentar em razão da resolução do presente Contrato, sejam diretos ou indiretos, em importância nunca inferior a quantia de um mês de aluguel.

9.4. Caso a Locatária promova a rescisão unilateral deste Contrato, ficará obrigada ao pagamento da multa prevista no *caput* da Cláusula 9.2, devida de forma proporcional ao período restante para a expiração do Prazo da Locação.

9.5. As penalidades previstas nesta cláusula tornar-se-ão exigíveis, independentemente de notificação, em 5 (cinco) dias úteis contadas do evento que der causa à resolução ou sua aplicação.

CLÁUSULA 10. DA CESSÃO, SUBLOCAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA

10.1. A Locadora somente poderá ceder o presente Contrato, bem como todo e qualquer dos seus direitos dele decorrentes, total ou parcialmente, ou ainda, implementar quaisquer alterações na sua composição societária, especialmente se quando de tais alterações restar caracterizada modificação ou transferência de controle, se assegurados todos os direitos da Locatária ora avençados e mediante prévia autorização expressa e por escrito dos representantes legais da Locatária.

10.1.1. Fica desde já certo e ajustado que não serão autorizadas quaisquer cessões, totais ou parciais, seja de direitos, quotas de participação e/ou ações para quaisquer sociedades e/ou grupos econômicos: (i) concorrentes da Locatária; (ii) cujos interesses possam ser conflitantes com os interesses da Locatária; (iii) não tenham capacidade financeira ou expertise técnica para garantir a fiel execução do presente instrumento.

10.1.2. Em toda e qualquer hipótese a anuência da Locatária somente será válida e eficaz mediante assinatura de Termo de Cessão e/ou Autorização específicos.

10.2. Fica ajustado entre as Partes que qualquer forma de endosso ou cessão, parcial ou integral, dos valores devidos pela Locatária à Locadora para terceiros, além de qualquer operação financeira que envolva os créditos decorrentes do Contrato e/ou antecipação de recebíveis, fica condicionada à existência de prévia e expressa anuência, por escrito, de representante legalmente autorizado da Locatária. O descumprimento desta cláusula por parte da Locadora ensejará a rescisão imediata do Contrato, além do pagamento de multa de 20% (vinte por cento) sobre o valor do crédito objeto da(s) operação(ões) ora proibida(s), responsabilizando-se a Locadora perante a Locatária pelas perdas e danos decorrentes da inobservância deste impedimento.

10.2. A Locatária não poderá ceder ou transferir a terceiros, total ou parcialmente, seus direitos e obrigações oriundos deste Contrato, sem anuência expressa e por escrito da Locadora, salvo para empresas subsidiárias, coligadas, afiliadas ou que pertençam ao mesmo grupo econômico da Locatária,





bastando, para a formalização da cessão em tais casos autorizados, a notificação prévia por escrito à Locadora.

10.2.1 Entende-se por afiliada toda e qualquer empresa, sociedade, joint venture ou entidade que, direta ou indiretamente, no presente ou no futuro, detenha o controle, seja controlada ou que esteja sob controle comum da Locatária, bem como qualquer entidade com quem a Locatária, ainda que indiretamente, tenha participação societária, ou vice-versa.

CLÁUSULA 11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. O presente Contrato não cria qualquer vínculo societário, trabalhista ou tributário entre as Partes ou seus representantes.

11.2. O presente Contrato é celebrado de forma irrevogável e irretratável, obrigando as Partes, bem como seus herdeiros e sucessores a qualquer título. As Partes e seus herdeiros ou sucessores deverão cumprir integralmente as obrigações estabelecidas no presente Contrato nos termos das normas aplicáveis.

11.3. Os avisos e comunicações atinentes a este Contrato deverão ser feitas por escrito poderão ser enviados por e-mail ou carta aos endereços das Partes indicados no preâmbulo, exceto as notificações para efeitos de rescisão ou constituição em mora, as quais deverão ser realizadas necessariamente por notificação extrajudicial ou carta com protocolo assinado por preposto da destinatária.

11.4. Nenhuma extensão de prazos ou tolerância concedida por qualquer das Partes em favor da outra Parte com relação aos termos do presente Contrato será considerada novação ou renúncia ao exercício do respectivo direito.

11.5. Caso, por qualquer motivo, qualquer das disposições do presente Contrato seja considerada inválida, ilegal ou ineficaz, tal provisão deverá ser excluída do presente Contrato e a validade, legalidade e eficácia das demais disposições do presente Contrato não serão, por tal razão, afetadas ou comprometidas de qualquer forma.

11.6 Este Contrato é celebrado em benefício único e exclusivo das Partes, seus respectivos sucessores e cessionários autorizados, e este Contrato não conferirá a qualquer terceiro qualquer prerrogativa, faculdade, causa de pedir ou direito.

11.7 As Partes reconhecem que, diante das características deste Contrato, as indenizações estabelecidas são equitativas e não são excessivas, não afastando, porém, a aplicação do disposto nos artigos 413, 572 e 575, parágrafo único, do Código Civil.

11.8 As Partes declaram e reconhecem que as obrigações previstas neste Contrato poderão ser objeto de execução específica, nos termos do artigo 784, inciso III, do Código de Processo Civil.

11.9 Referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições e consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente ou se o contexto assim indicar.



