

23

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA DE IMÓVEL NÃO RESIDENCIAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica de Imóvel Não Residencial e Outras Avenças (o "Contrato"), e na melhor forma de direito, as partes:

I. - **ATRIUM NAÇÕES UNIDAS DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Helena, 260, 1º andar, conjunto 12, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 11.566.386/0001-10, neste ato representada na forma do disposto em seu Contrato Social, doravante denominada simplesmente como **LOCADORA**; e

II. - **ALIANÇA DO BRASIL SEGUROS S.A.**, sociedade por ações, com sede na Rua Manoel da Nóbrega, 1280, 9º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 01.378.407/0001-10, neste ato representada na forma do disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como **ALIANÇA**; e **MAPFRE VERA CRUZ SEGURADORA S.A.**, sociedade por ações, com sede na Avenida das Nações Unidas, 11.711, 21º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 61.074.175/0001-38, neste ato representada na forma do disposto em seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente como **MAPFRE** (sendo **ALIANÇA** e **MAPFRE**, em conjunto e solidariamente entre si, doravante denominadas simplesmente como **LOCATÁRIA**).

CONSIDERANDO QUE:

- (i) a **LOCADORA** é sociedade de propósito específico que tem por objeto a aquisição de imóveis para locação para terceiros, tendo interesse na aquisição de parte do edifício a ser construído no imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 e Rua Antonio de Oliveira, objeto da matrícula nº 306.801, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP (o "Terreno"); edifício este que consistirá em um prédio para uso comercial constituído por 1 (uma) torre de escritório, centro comercial e cultural, com lojas e teatro, dividida em 2 (duas) alas semelhantes (as "Alas"), ora denominadas como Ala A e Ala B, tendo cada uma das Alas área total construída (computável e não computável) estimada de 82.800,00 m² (a "Torre Ala");

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badur 886 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
a original apresentado, dou fé.

S. Paulo: 05 ABR. 2017

Egon Garcia Alves
Válido somente com
selo de autenticidade
SELOS PAGOS POR VERBA - AUT. R\$ 3,97



- 298
- (ii) a LOCATÁRIA tem interesse na locação de 15 pavimentos da Ala A da correntemente denominada Torre Alfa, e localizada mais próxima e junto ao acesso da Av. Nações Unidas, compreendidos entre o 15º e o 29º pavimentos, inclusive, totalizando a área privativa e de uso privativo locável, conforme critérios da NBR 12.721, estimada em 23.663,67m², incluindo o direito de uso de vagas indeterminadas de garagem cobertas, localizadas no subsolo, sendo 549 (quinhentas e quarenta e nove) vagas indeterminadas, incluídas 20 (vinte) vagas destinadas a pessoas portadoras de necessidades especiais, localizadas no 3º subsolo que será de uso exclusivo dos pavimentos compreendidos entre o 15º e o 29º pavimentos, inclusive, da Ala A da Torre Alfa, localizada mais próxima e junto ao acesso da Av. das Nações Unidas, o qual deverá estar previsto no quadro de áreas que acompanhará o memorial de incorporação, onde será garantido o direito de acomodar mais até 27 (vinte e sete) veículos, 8 (oito) vagas no 1º subsolo, e 127 (cento e vinte e sete) vagas indeterminadas no subsolo, totalizando 711 (setecentas e onze) vagas indeterminadas, podendo ser utilizadas com auxílio de manobristas, compreendendo determinada quantidade de vagas presas e livres, abrangendo tais vagas a classificação de grandes, médias e pequenas, consoante os termos e condições de uso previstos na Convenção de Condomínio, projeto legal com seu respectivo quadro de áreas, projeto arquitetônico do futuro projeto modificativo, memorial descritivo, especificações técnicas e quadro de áreas NBR parcial (Ala A-2) preliminar, que constituem, respectivamente, os Anexos I, II, III, IV, V e VI do presente Contrato (em conjunto, o "Projeto"), para fins de desenvolvimento de suas atividades empresariais;
- (iii) a LOCATÁRIA tem pleno conhecimento que a Torre Alfa será desenvolvida pela W Torre Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ou por uma sociedade de propósito específico com o mesmo controle da W Torre Alfa Empreendimentos Imobiliários Ltda. ("W Torre") sobre o Terreno consoante o Projeto;
- (iv) a LOCATÁRIA tem pleno conhecimento que o projeto legal atualmente em trâmite junto à Prefeitura do Município de São Paulo, através do protocolo nº 2010.0.068.720-8, será objeto de projeto modificativo consoante os termos do futuro projeto modificativo, de forma a adequar o projeto ora em trâmite ao Projeto;

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Baduró, 380 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
a original apresentado. Dou fé.

S. Paulo: 05 ABR. 2017

Egon Garcia Alves
Valido somente com o
selo de autenticação
SELCS PACOS POR VERBA - AUT. 112202
AUTENTICAÇÃO
1084AW0384346

- 243
- (v) a apresentação do projeto modificativo na PMSP visando adequar o projeto ora em trâmite ao Projeto deverá ocorrer no prazo de 120 (cento e vinte) dias a partir da data de aprovação do projeto atualmente em trâmite na Prefeitura do Município de São Paulo;
- (vi) a LOCATÁRIA tem pleno conhecimento que para implementação da edificação onde está localizado o Empreendimento, a Torre Alfa deverá ser objeto de um memorial de incorporação que deverá prever a construção da Torre Alfa sobre o Terreno, dividida em unidades autônomas para cada ala de cada pavimento e demais unidades autônomas localizadas no pavimento térreo da Torre Alfa, tais como lojas, auditório e espaços para eventos;
- (vii) a LOCADORA, em função de exclusivo interesse da LOCATÁRIA que esta adquira o Empreendimento para sua posterior locação à LOCATÁRIA, tem interesse na aquisição do Empreendimento, com o objetivo expresso de locar o Empreendimento para a LOCATÁRIA por um prazo de 18 (dezoito) anos consoante os termos e condições do presente Contrato;
- (viii) a construção do Empreendimento, conforme as características e especificações do Projeto, assim como a localização específica do Terreno constituem características que conferem ao Empreendimento aspecto único, singular e especial sob a perspectiva da LOCATÁRIA;
- (ix) a LOCATÁRIA tem interesse na locação do Empreendimento, em caráter atípico, pelo prazo previsto no presente Contrato e mediante o pagamento da contraprestação abaixo prevista;
- (x) as partes acordam que a implementação da transação aqui estabelecida poderá ser realizada, ao exclusivo critério da LOCADORA, mas sem desnaturar o caráter atípico da presente relação, por meio de uma operação de securitização dos recebíveis derivados do presente Contrato, mediante a cessão dos recebíveis a um fundo ou uma companhia securitizadora ou ainda uma instituição financeira, ou ainda a emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (os "CRIs"), ou ainda a cessão dos recebíveis decorrentes deste Contrato como garantia de uma operação financeira (quaisquer destas hipóteses doravante designada como "Securitização");
- (xi) na hipótese de efetiva consecução da Securitização, a LOCATÁRIA desde já concorda em anuir, se necessário, na pertinente cessão dos créditos

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badur, 388 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico o presente copia conforme
a original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR. 20 7

Colégio Notarial
113303
Egon Garcia Alves
Válido somente se
selo de autenticação
SELOS PAGOS POR VERBA-AL

decorrentes deste Contrato e os pertinentes contratos de garantia relativos à efetivação da Securitização desde que não implique para ela, LOCATÁRIA, assunção de ônus, custos, encargos ou obrigações adicionais;

- (xii) a LOCATÁRIA neste ato declara que tem pleno conhecimento que o pagamento da contraprestação da LOCADORA, de forma a manter o fluxo constante de recebíveis durante o prazo original deste Contrato, é premissa básica para a implementação da operação objeto deste Contrato bem como os acordos ajustados mutuamente com relação à consecução da premissa de manutenção do fluxo constante de recebíveis durante o prazo original deste Contrato, tais como, mas não exclusivamente, a vedação de compensação, a vedação de rescisão antecipada voluntária e o não exercício de direito à revisional pelas partes durante o prazo original do Contrato;
- (xiii) a contraprestação acima prevista, cuja manutenção constante do fluxo é uma condição essencial para o equilíbrio financeiro e econômico deste Contrato está compreendida no aluguel disposto na Cláusula 6.1.1. deste Contrato, pelo prazo estabelecido na Cláusula 5.1 deste Contrato, e deve ser interpretada como a contraprestação necessária e indivisível pela obrigação da LOCADORA de adquirir o Empreendimento devidamente construído e acabado nos termos do Projeto de interesse exclusivo da LOCATÁRIA e a subsequente locação para a LOCATÁRIA conforme previsto neste Contrato;
- (xiv) as partes declaram expressamente que a celebração deste Contrato na modalidade atípica foi acordada como a única forma de efetiva e legalmente representar juridicamente a relação de fato estabelecida entre as partes, constituindo, por conseguinte, as disposições atípicas aqui previstas, condições necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico aqui previsto e ao equilíbrio econômico-financeiro do presente Contrato; e
- (xv) adicionalmente, as partes declaram que as condições atípicas deste Contrato foram estabelecidas de bon-fê, conforme o disposto no art. 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições aqui previstas estão plenamente em conformidade com o disposto no art. 421 do Código Civil Brasileiro.

ISTO POSTO, têm as partes mutuamente acordado o seguinte:

2º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badur, 395 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente copia conforme
o original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR. 2017

Egon Garcia Alves
Válido somente com
selo de autenticidade
SELOS PAGOS POR VERBA-AUT. R. 112292
1084AW0384331

[Handwritten signatures and initials]

DEFINIÇÕES

Os seguintes termos deverão ser interpretados conforme as seguintes definições:

- (i) Alas – significam as Alas nas quais a Torre Alfa é dividida;
- (ii) Ala A – significa a Ala da Torre Alfa localizada mais próxima e junto ao acesso da Av. Nações Unidas;
- (iii) Alvará do Corpo de Bombeiros – Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, a ser emitido quando da conclusão das obras do Empreendimento;
- (iv) Contrato – significa o Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e outras Avenças;
- (v) Convenção de Condomínio - significa o documento elaborado de acordo com a vontade dos Condôminos, para disciplinar a utilização das áreas comuns e das unidades autônomas do Empreendimento e Subcondomínios;
- (vi) CRIs – significa certificados de recebíveis imobiliários que são valores mobiliários de emissão exclusiva por companhias securitizadoras de crédito imobiliários, com lastro em créditos imobiliários;
- (vii) Data de Entrega da Obra – significa o termo final do prazo de 33 (trinta e três) meses contados da data da superação das condições suspensivas previstas na cláusula 1.2 deste Contrato, considerando ainda o prazo de carência de 4 (quatro) meses adicionais;
- (viii) Data de Início do Prazo Locatício – o termo final do prazo de 38 (trinta e oito) meses contados da data da superação das condições suspensivas previstas na cláusula 1.2 deste Contrato;
- (ix) Empreendimento – 15 pavimentos da Ala A da correntemente denominada Torre Alfa, localizada junto ao acesso da Av. Nações Unidas, compreendidos entre o 15º e o 29º pavimentos, inclusive, totalizando a área privativa e de uso privativo locável, conforme critérios da NBR 12.721, estimada em 23.663,67 m² e construídos de acordo com o Projeto, incluindo o direito de uso de vagas

21º TABELÃO DE NOTAS DE MÓVEL
Rua Libero Baduró, 396 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autêntico a presente cópia conforme
a original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR. 2017

Egon Garcia Alves
Válido somente com
selo de autenticação
SELOS PAGOS POR VERBA - AUT. RS 0.16



Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including a large signature at the top right, and initials 'M2', 'X', and 'R' at the bottom right.

indeterminadas de garagem cobertas localizadas no subsolo, conforme considerando (ii) acima;

- (x) Habite-se – significa o auto de conclusão de obra emitido pela Prefeitura Municipal de São Paulo;
- (xi) Indenização - o valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, *pro rata die*, conforme definido na cláusula 17.1 deste Contrato;
- (xii) LOCATÁRIA – tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Contrato;
- (xiii) LOCADORA – tem o significado que lhe é atribuído no preâmbulo deste Contrato;
- (xiv) Memorial de Incorporação – significa o memorial de incorporação ao qual será submetido o Terreno para construção da Torre Alfa, e que preverá que cada pavimento de cada Ala da Torre Alfa consubstanciará uma unidade autônoma, a ser construída de acordo com o Projeto;
- (xv) NBR 12.721 – Norma brasileira que regula o cálculo de áreas privativas e comuns em condomínios edifícios, e que será adotada para cálculo da área privativa e de uso privativo que servem de base de cálculo do valor locatício previsto neste Contrato;
- (xvi) Notificação de Conflito – tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 26.1.1 deste Contrato;
- (xvii) PMSP – significa a Prefeitura do Município de São Paulo e compreende seus diversos órgãos responsáveis pela aprovação do projeto legal da Torre Alfa;
- (xviii) Pendências Irrelevantes – significa as pendências de construção do Empreendimento que não impedem a emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badurá, 338 – 1ª andar
AUTENTICAÇÃO
Autêntico e presente cópia conforme
o original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR. 2007

Egon Garcia Alves
Válido somente com
selo de autenticação
SELOS PAZOS POR VERBA - AUT. R.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the initials 'M. X. P.' and 'H.'.

- 247
- (xix) Pendências Relevantes – significa as pendências de construção do Empreendimento que impedem a emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros;
- (xx) Pleito – tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 20.7 deste Contrato;
- (xxi) Projeto – significa, conjuntamente, o quadro de áreas, projeto legal, futuro projeto modificativo, memorial descritivo e especificações técnicas que constituem, respectivamente, os Anexos I, II, III IV e V do presente Contrato;
- (xxii) Securitização – significa a operação de securitização dos recebíveis derivados do presente Contrato, mediante a cessão dos recebíveis a um fundo ou uma companhia securitizadora ou ainda uma instituição financeira, ou ainda a emissão de CRIs, ou ainda a cessão dos recebíveis decorrentes deste Contrato como garantia de uma operação financeira;
- (xxiii) Termo de Entrega e Aceitação – tem o significado que lhe é atribuído na cláusula 4.5.2 deste Contrato;
- (xxiv) Terreno – significa o imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 e Rua Antonio de Oliveira, objeto da matrícula nº 306.801, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP;
- (xxv) Torre Alfa - significa o edifício a ser construído no imóvel localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 e Rua Antonio de Oliveira, objeto da matrícula nº 306.801, do 11º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo – SP (o “Terreno”), objeto do projeto legal em trâmite junto à PMSP sob protocolo nº 2010.0.068-720-8, e ainda seus posteriores projetos modificativos, edifício este que consistirá em um prédio para uso comercial constituído por 1 (uma) torre de escritório, dividida em 2 (duas) alas semelhantes (as “Alas”), ora denominadas como Ala A e Ala B, tendo cada uma das Alas área total construída (computável e não computável) estimada de 82.800,00 m2; e
- (xxvi) WTorre – significa a WTorre Alfa Empreendimentos imobiliários Ltda.

21º TABELÃO DE NOTAS DE 2010
Rua Libero Badur, 385 – 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
o original apresentado, dou fé.

S. Paulo, 05 ABR, 2017.

Éron Garcia Alves
Notário Público
Válido somente com o
selo de autenticação
NOTAS INQUEBRANTÁVEIS
AUTENTICAÇÃO
1084AW0324310

248
P

1. OBJETO, CONDIÇÕES SUSPENSIVAS E RESPONSABILIDADE SOLIDÁRIA DA LOCATÁRIA

1.1. Constitui objeto deste Contrato, a locação do Empreendimento pela LOCATÁRIA em caráter atípico e, por conseguinte, a própria viabilização da locação do Empreendimento pela LOCADORA para a LOCATÁRIA, mediante a aquisição do Empreendimento devidamente construído e acabado nos termos do Projeto, sob responsabilidade e expensas da LOCADORA, e no prazo de entrega previsto na cláusula 2.4. abaixo, devendo esta locação, em função de tais características específicas e do caráter personalíssimo deste instrumento, perdurar por um prazo de 18 (dezoito) anos, contados da Data de Início do Prazo Locatício.

1.1.1. As partes expressamente reconhecem o caráter atípico da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente instrumento avençar uma relação jurídica locatícia, existem de forma subjacente à relação locatícia, mas sem caráter autônomo e, portanto, indissociáveis da relação jurídica locatícia que surge como a relação jurídica objeto do presente instrumento, diversas relações complementares e suplementares que, por consequência, são indissociáveis e necessárias para a consecução do negócio jurídico objetivado neste instrumento.

1.2. As partes convencionam que constituem condições suspensivas do presente instrumento:

(a) a apresentação pela LOCADORA à LOCATÁRIA, em um prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da celebração deste Contrato, de título evidenciando compromisso irrevogável e irretroatável de venda e compra do Empreendimento, quando o projeto legal do Empreendimento em trâmite junto à PMSP já deverá ter sido aprovado;

(b) aprovação prévia pela LOCATÁRIA do memorial de incorporação imobiliária, o qual não poderá ter prazo de carência para denúncia da Incorporação Imobiliária, e da Convenção de Condomínio, os quais somente poderão ser rejeitados pela LOCATÁRIA na hipótese de ser evidenciado que os direitos da LOCATÁRIA ou as características do Empreendimento descritos neste Contrato não estão previstos nos documentos supra referidos, devendo ainda a Convenção de Condomínio prever, nos termos do disposto na cláusula 12.4 e seguintes abaixo, possibilidade de identificação visual da marca da LOCATÁRIA no condomínio onde está localizado o Empreendimento, e, ainda, expedição de alvará de execução de obra

21º TABELIAO DE NOTAS DE S/D
Rua Libero Badur, 380 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente copia conforme
o original apresentado. dou fé.

Em Paulo, 05 ABR. 20

Egon Garcia Alves
Válido somente com o
selo de autenticidade
SELOS PAGOS POR VERBA - AUT. T. 12



Handwritten signatures and initials are present on the right side of the page, including a large signature that appears to be 'Egon Garcia Alves' and other initials.

nova de acordo com o projeto legal do Empreendimento em trâmite junto à PMSP, em um prazo de 120 (cento e vinte) dias contados da celebração deste Contrato;

- 1.2.1. Na hipótese de qualquer dos eventos previstos na cláusula 1.2 acima não ocorrer no prazo supra previsto, exceto na hipótese de prorrogação do prazo por igual período aprovada de comum acordo pelas partes, o presente Contrato será considerado sem efeito de pleno direito, deixando de vigor e valer perante as partes, sem que seja devida por qualquer das partes qualquer multa ou indenização a qualquer título.
- 1.2.2. Fica ainda acordado pelas partes que na hipótese de o futuro projeto modificativo não ser aprovado pela PMSP, o presente Contrato permanecerá válido e vigente devendo o Empreendimento ser desenvolvido em consonância com o projeto legal ora em trâmite devidamente aprovado pela PMSP, mantidos o valor global do aluguel e prazos previstos neste Contrato, independentemente da modificação de área entre o futuro projeto modificativo e o projeto legal ora em trâmite, sendo certo que as áreas privativas e comuns de uso exclusivo referentes ao Empreendimento não serão em hipótese alguma inferiores àquelas já previstas neste Contrato.
- 1.3. Superadas as condições suspensivas previstas na cláusula 1.2. acima, o presente instrumento passará a ter eficácia plena, ficando exclusivamente o prazo da referida locação do Empreendimento sob condição suspensiva, nos termos do disposto no artigo 125 do Código Civil Brasileiro, restando definida como condição suspensiva a "Data de Início do Prazo Locatício" na forma prevista na Cláusula 5.1. do presente Contrato.
- 1.4. ALIANÇA e MAPFRE assumem, em conjunto, a posição de locatária no presente Contrato, assumindo todas as obrigações previstas neste Contrato, as quais as partes acordam ser de natureza indivisível, em caráter solidário entre si e com expressa renúncia a qualquer benefício de ordem, de forma que o inadimplemento, por qualquer uma delas, de qualquer obrigação prevista neste Contrato será considerado como inadimplemento da LOCATÁRIA para os fins deste Contrato, permitindo a imediata aplicação de quaisquer cominações previstas neste Contrato.

2. TERRENO E CONSTRUÇÃO

- 2.1. O Terreno está localizado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.261 e Rua Antônio de Oliveira, objeto da

21º TABELÃO DE NOTAS DE EMPENHO
Rua Libero Badurá, 308 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autêntico a presente cópia conforme
a original apresentado, que lê.

S. Paulo, 05 ABR 2017

Eu, **ALIANÇA**,
Valei o selo de autenticação
SELCS: 070820106764408

[Handwritten signatures and initials]

- 2.4.2. Caso sejam detectados atrasos no Cronograma de Obra do Empreendimento que cumulativamente somem mais de 90 (noventa) dias de atraso, a LOCADORA se compromete a: (i) comunicar a LOCATÁRIA sobre o atraso; e (ii) tomar todas as medidas necessárias, perante a WTorre e a construtora do Empreendimento, para reestabelecer o Cronograma da Obra.
- 2.5. Ressalvada expressa previsão em contrário, a Data de Entrega da Obra não poderá ser postergada, nem prorrogada, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, conforme previsto no artigo 393 do Código Civil Brasileiro, ou solicitação de alteração do Projeto pela LOCATÁRIA.
- 2.5.1 Nas hipóteses de caso fortuito ou força maior, devidamente comprovado, será imediatamente suspenso o prazo para entrega do Empreendimento, persistindo tal suspensão até a cessação do evento e o prazo necessário para a retomada regular das obras de construção do Empreendimento que não poderá ser superior a 12 (doze) meses, findo os quais quaisquer das partes poderá dar por rescindido este Contrato, por meio do envio de notificação extrajudicial, sem qualquer ônus, multa ou indenização a qualquer título.
- 2.6. Fica consignado entre as Partes que qualquer eventual solicitação de alteração do Projeto pela LOCATÁRIA, que impacte em majoração dos custos do Projeto, para atender suas conveniências, deverá ser encaminhada à LOCADORA por escrito, para sua análise de viabilidade técnica e aprovação, a fim de possibilitar, se necessária, a adequação do Cronograma de Entrega e de Obra e o pagamento do valor do custo decorrente das alterações solicitadas pela LOCATÁRIA.
- 2.6.1. Na hipótese do disposto na cláusula 2.6 acima, a LOCADORA e a LOCATÁRIA deverão negociar novo prazo para a conclusão das obras, assim como o pertinente ajuste no aluguel ou o pagamento à vista pela LOCATÁRIA do valor correspondente à majoração do custo da alteração do Projeto, a critério das Partes, mediante aditamento ao presente Contrato, preservando-se a Data de Início do Prazo Locatício, conforme definida na cláusula 5.1 abaixo.
- 2.7. No caso de atraso na Data de Entrega da Obra, observada a carência prevista na cláusula 2.4 acima a LOCADORA incorrerá em: multa moratória ("Multa por Atraso") mensal de caráter compensatório, em montante equivalente a 1/12 (um doze avos) do aluguel anual previsto neste Contrato, por mês completo de atraso, devida *pro rata die*.

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Liberato Badur, 308 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autenticar a presente cópia conforme
o original apresentado, dou fé.

8. Paulo 05 ABR. 20 7

Colégio Notarial do Brasil
13292
Egon Garcia Alvim
Válido somente do selo de autenticação
SELOS PAGOS POR VERBA - AUT. RS 3

13292
AUTENTICAÇÃO
4XW0364420

25
A

- 2.7.1. A Multa por Atraso deverá ser paga até o 3º dia útil do mês subsequente ao atraso. Em caso de mora da LOCADORA no pagamento da Multa por Atraso, a importância devida será acrescida da multa de 10% (dez por cento), correção monetária e juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês.
- 2.7.2. Na hipótese de, decorridos 12 (doze) meses contados da expiração do prazo de carência de 4 (quatro) meses referido na cláusula 2.4 acima, a LOCADORA ainda não tenha obtido o Habite-se e/ou o Alvará do Corpo de Bombeiros relativos ao Empreendimento, a LOCATÁRIA e a LOCADORA ficam autorizadas a rescindir o presente Contrato mediante notificação por escrito à outra e neste caso cessará a aplicação da multa.
- 2.7.3. Caso haja rescisão do presente Instrumento por culpa direta exclusiva da LOCADORA, ficará permitida à LOCATÁRIA a reclamação de eventuais perdas e danos comprovadamente sofridos, inobstante a aplicação da multa prevista na cláusula 2.7 acima.
- 2.7.4. Caso, na hipótese da cláusula 2.7.2 acima, a LOCATÁRIA declare expressamente e por escrito que não tem interesse na rescisão do Contrato e desde que a LOCADORA não manifeste seu interesse em rescindir o presente Contrato, fica acordado que a LOCATÁRIA continuará a fazer jus à multa referida na cláusula 2.7 acima.

3. DESTINAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

- 3.1. O Empreendimento deverá ser utilizado pela LOCATÁRIA exclusivamente para fins de escritório para a prática de suas atividades empresariais, inclusive com a instalação de refeitório e posto/agência bancário, observadas as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade competente, e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais ao Empreendimento, que a LOCATÁRIA declara expressamente conhecer.

4. DA ENTREGA DO EMPREENDIMENTO

- 4.1. Antes da Data de Entrega da Obra, a LOCADORA se compromete a obter e apresentar à LOCATÁRIA todas as autorizações, licenças ou permissões aplicáveis outorgadas pelas autoridades governamentais competentes, inclusive o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros – AVCB e Habite-se.

21ª TABELÃO DE NOTAS DE SP.3 Privada
Rua Libero Badur, 388 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
a original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR. 20 71

Egon Garcia Alves
Válido somente com
selo de autenticidade
SELOS PAGOS POR VERBA - AUT. R\$ 3,30



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

- 4.1.1 Excetuam-se da cláusula 4.1 as licenças, alvarás e inscrições relacionadas especificamente ao funcionamento da LOCATÁRIA no Empreendimento, cuja obtenção são de exclusiva responsabilidade da LOCATÁRIA (alvará de funcionamento, inscrição estadual, cadastramento da pessoa jurídica junto à Secretaria da Receita Federal do Brasil, dentre outros).
- 4.2. O Empreendimento será entregue à LOCATÁRIA, sem qualquer ônus, segundo o Projeto, observado o disposto neste Contrato.
- 4.3. A responsabilidade pelo estrito cumprimento das obrigações relativas à disponibilização do Empreendimento em locação para a LOCATÁRIA é da LOCADORA.
- 4.4. No prazo de 60 (sessenta) dias anteriores à Data de Entrega da Obra, a LOCATÁRIA e a LOCADORA elaborarão o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à entrega da construção do Empreendimento, listando aqueles que deverão ser providenciados de forma a permitir a expedição do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("Pendências Relevantes"), e aquelas que não impedem a emissão do Habite-se, do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e a ocupação do Empreendimento ("Pendências Irrelevantes").
- 4.5. Na Data de Entrega da Obra, ou previamente na hipótese de as obras do Empreendimento serem concluídas previamente à Data de Entrega da Obra e desde que a LOCADORA tenha convocado a LOCATÁRIA mediante notificação por escrito encaminhada aos endereços fornecidos pela LOCATÁRIA e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência, a LOCATÁRIA e a LOCADORA elaborarão, de comum acordo, novo laudo de inspeção, verificando a situação das obras do Empreendimento e a eventual existência de Pendências Relevantes ou Pendências Irrelevantes. Na hipótese de a LOCATÁRIA, sem justo motivo (assim considerado aquele de força maior ou caso fortuito, conforme previsto no artigo 393 do Código Civil Brasileiro), não comparecer para a elaboração deste laudo de inspeção, o laudo de inspeção a ser produzido pela LOCADORA será considerado como aceito pela LOCATÁRIA, inexistindo Pendências Relevantes; na hipótese de justo motivo, deverá a LOCATÁRIA comparecer para a elaboração do laudo de inspeção 2 (dois) dias após a data inicialmente indicada, no local e horário informados na primeira notificação.

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badur, 386 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
o original apresentado, dou fé.

05 ABR. 2011
Egon Garcia
Válido somente para autenticações
SEILOS PAGOS POR VERBA - AUT. P.3.30

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

- 4.5.1 Na hipótese de não mais existirem Pendências Relevantes, o laudo de inspeção referido na cláusula 4.5. acima será considerado como laudo definitivo para os fins deste Contrato, e relacionará as eventuais Pendências Irrelevantes que porventura persistirem e que deverão ser sanadas sob responsabilidade da LOCADORA no prazo de até 6 (seis) meses da respectiva constatação sob pena de multa mensal no valor de 10% (dez por cento) do valor referente à solução das Pendências Irrelevantes.
- 4.5.2. Na Data de Entrega da Obra, será celebrado termo de entrega e aceitação (o "Termo de Entrega e Aceitação") da obra uma vez verificadas as seguintes condições: (i) emissão do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (ii) emissão do Habite-se; e (iii) não existência de Pendências Relevantes, conforme cláusula 4.5.1 acima.
- 4.5.3. Na hipótese de, na Data de Entrega da Obra, não tenham sido ainda emitidos o competente Auto de Vistoria de Corpo de Bombeiros e/ou o Habite-se ou ainda o Empreendimento não esteja apto para ocupação, a LOCADORA convocará nova vistoria apenas quando da emissão de tais documentos ou quando o Empreendimento estiver apto para ocupação, sendo que tal vistoria deverá ser realizada em prazo não superior a 2 (dois) dias úteis da notificação por escrito da LOCADORA solicitando a requisição de tal nova vistoria
- 4.6. Sem prejuízo do aqui disposto, a LOCADORA garantirá à LOCATÁRIA o reparo de eventuais vícios aparentes e ocultos pelos prazos legais aplicáveis, na forma da legislação civil em vigor nesta data. A LOCADORA obriga-se a reparar prontamente tais eventuais vícios aparentes e ocultos sempre que requisitado pela LOCATÁRIA.
- 4.7. A LOCADORA deverá entregar à LOCATÁRIA cópia dos projetos "as built", manual do proprietário e orientações de manutenção do Empreendimento em até 90 (noventa) dias da data do Termo de Entrega e Aceitação.
- 4.8. Obriga-se ainda a LOCADORA a fazer com que a WVerre, em um prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a emissão do Habite-se, proceda ao pedido de averbação da área construída do Empreendimento junto ao pertinente Oficial de Registro de Imóveis, devendo instituir o condomínio referente ao Empreendimento em um prazo de até 360 (trezentos e sessenta) dias após a emissão do Habite-se.

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
 Rua Libero Badur, 386 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
 Autentico a presente cópia conforme
 o original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR. 2017

Egon G. de A. Alves
 Válido somente com o
 selo de autenticação
 SELOS PAGOS POR 100%
 108AAW034413

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

- 4.9. No período de 60 (sessenta) dias anteriores à Data de Entrega da Obra, a LOCATÁRIA poderá, ao seu exclusivo critério, e desde que não atrapalhe o normal e regular andamento das obras de construção do Empreendimento, nem a emissão do pertinente Habite-se e Auto de Vistoria' do Corpo de Bombeiros, promover as instalações dos equipamentos internos necessários ao exercício de suas atividades no Empreendimento, consoante o disposto neste Contrato, devendo a LOCATÁRIA assumir integral responsabilidade pelos serviços e por eventuais danos a terceiros ou ao Empreendimento derivados de tais instalações, assim como eventuais custos extras e atrasos incorridos pela LOCADORA para permitir tais procedimentos de instalação ou ainda eventuais prejuízos ou danos sofridos pela LOCADORA em decorrência de tais atividades da LOCATÁRIA, e que deverão ser, respectivamente, reembolsados e indenizados pela LOCATÁRIA à LOCADORA.

5. PRAZO DA LOCAÇÃO

- 5.1. O prazo da locação é de 18 (dezoito) anos, com início do prazo e da locação na Data de Início do Prazo Locatício.
- 5.1.1. Não obstante o disposto acima, na hipótese de o Termo de Entrega e Aceitação ocorrer previamente à Data de Início do Prazo Locatício, as partes acordam que a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA uma taxa de ocupação no montante mensal, calculado *pro rata die*, equivalente a 1/12 (um doze avo) do aluguel anual previsto neste Contrato à época, devidamente corrigido nos mesmos termos e condições para correção do aluguel previsto neste Contrato, por mês completo de uso, ("Taxa de Ocupação"), valor este que deverá ser pago mensalmente até a Data de Início do Prazo Locatício, sob pena de infração contratual. A Taxa de Ocupação será paga até o 3º dia útil do mês subsequente à ocupação, sendo certo que a vigência da relação locatícia somente ocorrerá quando da Data de Início do Prazo Locatício.
- 5.1.2. Caso o Termo de Entrega e Aceitação ocorra posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício, não obstante o início da vigência do período locatício, fica consignado entre as Partes que não haverá cobrança e não será devido, a qualquer título, aluguel e encargos da locação até a efetiva celebração do Termo de Entrega e Aceitação.
- 5.2. Tendo a LOCATÁRIA cumprido fiel e regularmente as suas obrigações que assumiu neste Contrato, terá o direito, mas não a obrigação, de solicitar à

21º TABELÃO DE NOTAS DE 57,0 PRAZO
Rua Libero Badur, 386 - 1º andar

AUTENTICAÇÃO

Autentico a presente copia conforme
o original apreendido em 12/05/2012

S. Paulo 05 ABR 2012

Egon Garcia Alves
Válido somente com o
selo de autenticidade
SELLOS PAGOS POR VERBA - AUT. R\$ 3,30

LOCADORA a prorrogação do prazo da locação por período a ser acordado pelas partes. Para tanto, deverá comunicar à LOCADORA essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do encerramento da data do término da locação originalmente previsto, informando o prazo da prorrogação pretendida. Nesta hipótese, o valor do aluguel para o novo período locatício deverá ser acordado pelas partes, consoante o valor de mercado vigente à época, tomando como parâmetro uma locação típica.

6. REMUNERAÇÃO DA LOCADORA

6.1. Como contraprestação e retorno do investimento da LOCADORA na (i) aquisição do Empreendimento e (ii) locação pelo prazo de 18 (dezoito) anos, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, anualmente, um aluguel calculado e pago na forma do disposto abaixo.

6.1.1. O aluguel anual inicial será de R\$ 32.371.777,44 (trinta e dois milhões, trezentos e setenta e um mil, setecentos e setenta e sete reais e quarenta e quatro centavos), para a data base de setembro de 2011, equivalente a R\$ 114,00/m² por mês, tomando-se por estimativa uma área privativa e de uso privativo, calculada segundo os critérios da Norma Brasileira NBR 12.721 e preliminarmente totalizada em 23.663,58 m², e deverá ser corrigido desde a data base acima referida até o mês imediatamente anterior a 38 (trinta e oito) meses contados da data de satisfação das condições suspensivas previstas na cláusula 1.2 acima, pela variação acumulada do INCC-M/FGV, sendo que a partir do mês imediatamente posterior a 38 (trinta e oito) meses contados da satisfação da condição suspensiva prevista na cláusula 1.2 acima, à data de pagamento do aluguel pela variação acumulada do IGP-M/FGV.

6.1.2. A LOCADORA e a LOCATÁRIA acordam que o valor exato do aluguel anual inicial deverá ser calculado por meio da multiplicação da área privativa e de uso privativo do Empreendimento calculado pelo critério da NBR-12.721, refletida no quadro de áreas integrante do memorial de incorporação que será levado a registro em consonância com o Projeto, não podendo em hipótese alguma ser inferiores àquelas já previstas neste Contrato.

6.1.3. A área definitiva que deverá estar refletida no quadro de áreas integrante do memorial de incorporação a ser apresentado deverá ser definida no prazo previsto para apresentação e aprovação do memorial de incorporação na forma do disposto neste Contrato. Este quadro de áreas aprovado pelas partes não deverá sofrer



[Handwritten signature]

[Handwritten signatures and initials]

qualquer alteração posterior, independentemente da propositura de eventuais projetos modificativos alterando o projeto da Torre Alfa.

6.1.4. Cada um dos aluguéis anuais serão pagos integralmente e em uma única parcela, no 5º (quinto) dia útil do 6º (sexto) mês subsequente ao início do correspondente período anual locatício, mediante depósito bancário em conta corrente a ser indicada oportunamente pela LOCADORA, operando-se a quitação mediante a confirmação pelo banco do efetivo crédito na conta do favorecido. Na hipótese de o Termo de Entrega e Aceitação ocorrer posteriormente à Data de Início do Prazo Locatício, exclusivamente o prazo do pagamento do primeiro aluguel anual será postergado pelo prazo de atraso entre o Termo de Entrega e Aceitação e a Data de Início do Prazo Locatício, limitado a uma postergação de 6 (seis) meses, significando que na hipótese de o prazo ser superior a 6 (seis) meses, o pagamento do primeiro aluguel anual deverá ocorrer no 5º dia útil do 12º mês, sendo mantidas as datas de pagamento dos demais aluguéis anuais.

6.2. Os aluguéis devidos e não pagos na data de vencimento, conforme os termos deste instrumento, estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 0,5% ao mês, (ii) atualização monetária mensal, segundo os índices definidos na cláusula 9.1. abaixo e (iii) multa por inadimplemento de 1% (um por cento), acrescendo-se os juros e correção monetária, calculados pro-rata-die sobre o valor total do pagamento em atraso.

7. REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

7.1. Dada a atipicidade do presente Contrato e considerando que os aluguéis pelo prazo do Contrato representam a indivisível e justa contraprestação devida pela LOCATÁRIA para a LOCADORA pela (i) locação pelo período de 18 (dezoito) anos, (ii) aquisição do Empreendimento e (iii) viabilização financeira pela LOCADORA do objeto deste Contrato, as partes acordam que o valor do aluguel não foi previsto em função de condições de mercado de locação e, por conseguinte, não está sujeito às condições previstas no art. 19 da Lei 8.245/91 para os fins de revisão judicial do valor do aluguel.

7.2. As partes declaram, em comum acordo, que não exercerão, durante o prazo da locação previsto na cláusula 5.1. acima, seus respectivos direitos de pleitear revisão judicial do valor do aluguel, nos termos do artigo 19 da Lei 8.245/91.

8. NÃO COMPENSAÇÃO



Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature on the right side and several initials below it.

8.1 É vedado à LOCATÁRIA compensar qualquer crédito que tenha com a LOCADORA, inclusive aqueles relativos a multas que a LOCADORA lhe deva em função deste Contrato, com os aluguéis definidos na cláusula 6.1. acima. As partes expressamente declaram e reconhecem que esta disposição tem o objetivo de assegurar a ininterrupção do fluxo de aluguéis durante o prazo do Contrato e está em conformidade com o caráter atípico deste instrumento.

9. REAJUSTE DO ALUGUEL

9.1. Após a fixação do aluguel anual, na forma da cláusula 6.1.1. acima, o aluguel será reajustado sempre até a data de pagamento do aluguel anual seguinte pela variação percentual acumulada do IGP-M/FGV entre o mês anterior à data de pagamento do aluguel anual anterior e o mês anterior à data de pagamento do aluguel anual vincendo.

9.2. Se o IGP-M/FGV for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as partes estabelecem, desde já, que os valores fixados neste Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IPCA/IBGE, ou na impossibilidade de utilização deste, outro índice oficial vigente, reconhecido e legalmente permitido, dentre aqueles que melhor refletirem a inflação do período. Este novo índice será definido de comum acordo pelas partes e deverá ser indicado em aditivo contratual.

9.3. O reajuste do aluguel de acordo com os critérios acima será automático, sendo dispensado qualquer tipo de comunicação à LOCATÁRIA.

9.4. Na hipótese de, na data de reajuste do aluguel, não tenha sido divulgado o índice aplicável para reajuste, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA um montante igual ao pago a título de aluguel no mês anterior, sendo que a eventual diferença, positiva ou negativa, do aluguel devidamente ajustado quando da divulgação do índice aplicável deverá ser paga ou devolvida, conforme o caso, em até 5 (cinco) dias úteis da publicação do índice de reajuste do aluguel.

10. OBRIGAÇÕES

10.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, a LOCADORA é obrigada a locar o Empreendimento à LOCATÁRIA pelo prazo de 18 (dezoito) anos, devendo a LOCADORA, por conseguinte, viabilizar a aquisição do

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badaro 388 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
a original apresentado. Dou fé.

S. Paulo 05 ABR 2017

Egon Garcia Alves
Válido somente com
selo de autenticação
SELOS PAGOS POR VERBA
1084AW0364407

Empreendimento, pronto e acabado de acordo com o Projeto, mantendo a posse mansa e pacífica do Empreendimento de forma a servir ao uso destinado durante todo o prazo locatício.

10.2. São obrigações da LOCATÁRIA, além daquelas já especificadas neste instrumento: (a) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e respectivos encargos de locação, listados no item (b) abaixo diretamente aos órgãos de cobrança; (b) utilizar o Empreendimento para os fins estabelecidos na cláusula 3.1.; (c) devolver o Empreendimento, quando do término da locação, nas condições estipuladas na cláusula 16.1.; (d) assumir responsabilidade pelas obras de manutenção referentes ao Empreendimento, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do mesmo, incluindo, mas não limitado aos serviços de limpeza do Empreendimento e em especial dependências sanitárias; (e) reparar prontamente os danos causados ao Empreendimento ou às suas instalações pela LOCATÁRIA ou seus empregados, fornecedores ou usuários; (f) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Empreendimento, sem o consentimento prévio por escrito da LOCADORA; (g) entregar imediatamente à LOCADORA quaisquer citações, multas ou notificações emitidas pelas autoridades públicas relacionadas ao Empreendimento, mesmo que endereçadas a ela LOCATÁRIA; (h) pagar todos os encargos de locação, tais como despesas ordinárias de condomínio, despesas relacionadas a serviços públicos instalados, prêmios de seguro e tributos diretamente relacionados ao Empreendimento (energia, luz, gás, água, esgoto e IPTU), diretamente aos agentes arrecadadores, enviando à LOCADORA, sempre que solicitada, cópias dos recibos de pagamentos realizados; (i) permitir a inspeção do Empreendimento, mediante acordo prévio quanto a data e hora, pela LOCADORA e por terceiros, caso o Empreendimento seja colocada à venda; (j) assumir responsabilidade pelas instalações internas incluindo a limpeza, conservação e pintura do Empreendimento, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos, e de segurança, bem como instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros durante o período de locação; (k) manter o Empreendimento livre e isento de qualquer contaminação ou contingência que possa caracterizar um passivo ambiental; (l) levar ao conhecimento da LOCADORA qualquer ato de turbção ou esbulho que venha a sofrer ou, ainda, qualquer fato que resulte na necessidade de execução de obras para garantia do uso e gozo do Empreendimento; (m) cumprir e fazer cumprir a Convenção de Condomínio e o Regulamento do Condomínio no qual o Empreendimento se encontra inserido.

11. SEGURO

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Baduró, 385 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentica a presente cópia conforme
o original apresentado, dou fé.
S. Paulo 05 ABR 2017

Egon Garcia Aires
válido somente para o
selo de autenticação
1054AW0364423

11.1. A LOCATÁRIA contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Empreendimento emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, aprovada pela LOCADORA, que deverá estipular a LOCADORA como única beneficiária da indenização, sendo permitida a cessão da posição de beneficiária para terceiros, ao exclusivo critério da LOCADORA, garantindo as perdas e danos materiais, inclusive referente aos equipamentos do Empreendimento, decorrentes de incêndio, tumultos, raio, greves, lock-out, atos dolosos, desentulho do local, terremoto, explosão de qualquer natureza, derrame de sprinklers ou ruptura de tubulações dos sistemas de incêndios, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do Empreendimento, cujo montante e coberturas deverão ser previamente aprovados pela LOCADORA.

11.1.1 Para fins da aprovação da LOCADORA prevista na cláusula 11.1 acima, a LOCATÁRIA deverá submeter minuta da apólice supracitada à aprovação da LOCADORA em até 120 (cento e vinte) dias anteriores à Data de Entrega da Obra. A LOCADORA deverá se manifestar em um prazo de 20 (vinte) dias contados do recebimento da minuta de apólice, sendo que o silêncio da LOCADORA implicará na aceitação dos termos e condições da minuta da apólice submetida para aprovação da LOCADORA.

11.2. Caso a LOCATÁRIA não apresente a minuta da apólice para aprovação da LOCADORA no prazo previsto na cláusula 11.1.1 acima, ou ainda caso a LOCATÁRIA não contrate a apólice do seguro no prazo estipulado na cláusula 11.5. abaixo, ou ainda caso a apólice seja contratada em desacordo com a minuta aprovada pela LOCADORA, hipótese na qual a LOCATÁRIA deverá de imediato cancelar a apólice emitida sob pena de ser considerado infração contratual para os fins deste Contrato, a LOCADORA fica, desde já, autorizada a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à LOCATÁRIA, acrescido de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor do prêmio do seguro.

11.3. A LOCATÁRIA deverá manter em vigor o seguro durante todo o prazo da locação e quaisquer prorrogações.

11.3.1. Na hipótese de ocorrência de sinistro, e não tendo a LOCATÁRIA contratado o seguro previsto na cláusula 11.1 acima, ou as respectivas renovações, a locação não sofrerá qualquer solução de continuidade, devendo a LOCATÁRIA



[Handwritten signatures and initials]

imediatamente reembolsar à LOCADORA os valores necessários à reposição do Empreendimento à LOCADORA.

- 11.4. O valor dos itens segurados e os respectivos valores das indenizações deverão ser reavaliados anualmente de acordo com a variação do INCC ou segundo a fórmula de cálculo da ABNT, o que for maior, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro de acordo com o valor para reposição/reconstrução dos bens.
- 11.5. A LOCATÁRIA deverá enviar à LOCADORA a respectiva apólice em até 30 (trinta) dias antes do início do prazo locatício, a qual deverá permanecer em pleno efeito e vigor durante o prazo de vigência deste Contrato, devendo ainda remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro, na medida em que for efetuado, indicando a cobertura integral do Empreendimento.
- 11.6. O seguro a ser contratado pela LOCATÁRIA deverá, em caso de sinistro (i) propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Empreendimento e reposição do Empreendimento no estado anterior ao sinistro; e (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos à LOCADORA pelo período de reconstrução do Empreendimento.
- 11.7. Se, durante a vigência do presente Contrato, um sinistro danificar ou destruir o Empreendimento, no todo ou em parte, as condições do Empreendimento serão avaliadas com base em um relatório preparado por profissionais qualificados, indicados conjuntamente pela LOCADORA e LOCATÁRIA.
- 11.8. A LOCATÁRIA deverá continuar utilizando o Empreendimento em caso de sinistro que, pelo relatório mencionado na cláusula 11.7 acima, o prazo de reconstrução do Empreendimento leve até 24 meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, interrompendo o pagamento do aluguel tão somente com relação à proporção equivalente à área privativa e de uso privativo do Empreendimento que ficou inutilizado, mantendo o pagamento do aluguel com relação à área privativa e de uso privativo do Empreendimento que não foi afetada pelo sinistro, sendo que a diferença entre o valor a ser pago pela LOCATÁRIA e o valor do aluguel deverá ser coberto pelo seguro previsto na cláusula 11.6. acima, imediatamente após a ocorrência do sinistro. A LOCADORA ficará obrigada a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Empreendimento atingida pelo sinistro até o limite do valor indenizado.

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
 Rua Líbero Bocato, 358 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
 Autêntico e presente cópia conforme
 o original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR. 20 7

Egon Garcia Alves
 Valido somente com o
 selo de autenticação
 SELOS PAGOS POR VOTAÇÃO



[Handwritten signatures and initials]

11.9. No caso de sinistro que, pelo relatório mencionado na cláusula 11.7 acima, o prazo de reconstrução do Empreendimento leve mais de 24 meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, a LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Contrato, hipótese na qual pagará à LOCADORA o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (i) o saldo dos aluguéis vincendos até o termo do prazo da locação; e (ii) o valor da indenização paga pelo seguro prevista na cláusula 11.6; sendo que tal pagamento deverá ser realizado pela LOCATÁRIA à LOCADORA consoante os exatos termos e condições previstos para o pagamento da indenização descrita na cláusula 17.1 abaixo.

11.10. Tendo ocorrido sinistro e a Seguradora não venha a pagar a indenização à LOCADORA sob fundamento de comprovado ato, fato ou omissão culposa ou dolosa, atribuível à LOCATÁRIA, ou ainda em função de utilização do Empreendimento de forma diversa ao disposto contratualmente ou na respectiva apólice ou às especificações técnicas do Empreendimento ou restrições de zoneamento, ressalvados os casos comprovadamente decorrentes de vícios da construção do Empreendimento, a LOCATÁRIA deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem à LOCADORA além de manter o fluxo de aluguéis, ressalvado o direito de regresso da LOCATÁRIA contra a Seguradora.

12. CONDIÇÕES DE CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO

12.1. É vedado à LOCATÁRIA efetuar benfeitorias no Empreendimento que envolvam modificações na estrutura, fachada do Empreendimento ou que afetem as instalações contra incêndio e elétricas, sem a prévia e expressa autorização da LOCADORA.

12.1.1. Na hipótese de a LOCATÁRIA ter interesse em efetuar benfeitorias no Empreendimento, observada a vedação prevista na cláusula 12.1 acima, deverá submeter solicitação por escrito à LOCADORA antes de iniciar as obras, exceto para os casos onde referidas alterações estejam avaliadas em até R\$ 100.000,00 (cem mil reais), as quais poderão ser efetuadas diretamente pela LOCATÁRIA sem que haja necessidade da aprovação prévia da LOCADORA.

12.1.2. Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Empreendimento, observado o disposto no item anterior, deverão:

(i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Empreendimento;

21º TABELIAO DE NOTAS DE SAO PAULO
Rua Líbero Badur, 386 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autêntico e presente cópia com
a original apresentado, deu fe
S. Paulo 05 ABR. 2017

112295
AUTENTICAÇÃO
1084AW0354414

Egon Garcia Alves
Válido somente com o
selo de autenticação
SELOS PAGOS POR VEZES - AUT. R\$ 3,30

[Handwritten signatures and initials]

(ii) não afetar a segurança (incluindo, mas não se limitando, à estrutura e às instalações contra incêndio e elétricas do Empreendimento) e solidez das edificações existentes, quando de sua realização, no Empreendimento; e

(iii) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário.

12.2. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Empreendimento poderão ser removidas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao Empreendimento. A LOCATÁRIA não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Empreendimento por benfeitorias que porventura vier a realizar, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que consentidas pela LOCADORA.

12.3. Na hipótese de a LOCATÁRIA solicitar à LOCADORA que esta realize eventuais benfeitorias ou até mesmo alterações no Empreendimento após a Data de Início do Prazo Locatício, e desde que tais alterações resultem em aumento do valor do aluguel, esta porção a maior do aluguel poderá ser objeto de Securitização, com o que concorda e anui desde já a LOCATÁRIA.

12.4. A LOCATÁRIA declara ter conhecimento que o condomínio no qual estará inserido o Empreendimento adotará um projeto de comunicação visual, o qual seguirá a legislação em vigor e deverá ser respeitado por todos os condôminos e locatários do condomínio no qual o Empreendimento está localizado, inclusive em áreas comuns de uso exclusivo, nos termos dispostos na minuta da Convenção de Condomínio anexa.

13. CESSÃO/SUBLOCAÇÃO

13.1. A LOCATÁRIA poderá sublocar ou emprestar, total ou parcialmente o Empreendimento para terceiros, bastando notificação prévia por escrito da LOCATÁRIA à LOCADORA, observada a manutenção exclusiva e integral da responsabilidade da LOCATÁRIA, assim como da garantia prestada pela LOCATÁRIA neste Contrato com relação aos termos e condições assumidos neste Contrato.

13.1.1 Fica ainda autorizada a cessão total deste Contrato pela LOCATÁRIA para terceiros, mediante notificação pela LOCATÁRIA para a LOCADORA com pelo

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Líbero Baduró, 355 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
a original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR 2017

Egon Garcia Alves
Valido somente para
selo de autenticação
084A W9354404

menos 60 (sessenta) dias de antecedência, devendo tal cessão ser previamente aprovada pela LOCADORA, sendo que a recusa da LOCADORA somente poderá ocorrer na hipótese de o cessionário apresentado pela LOCATÁRIA não apresentar condições econômicas e "Rating" compatível com aquele dos controladores da LOCATÁRIA.

13.1.2. Não obstante o disposto na cláusula 13.1.1 acima, a cessão também poderá ser autorizada para eventual cessionário que não cumpra com os requisitos previstos acima, desde que mantidas as garantias previstas neste Contrato e desde que a LOCATÁRIA assuma posição de solidariamente obrigada e responsável com o eventual cessionário pelo cumprimento dos termos e condições deste Contrato.

13.1.3 Fica desde já autorizada a cessão total deste Contrato pela LOCATÁRIA para empresas do mesmo grupo econômico, coligadas, controladas ou controladoras da LOCATÁRIA, devendo apenas comunicar a LOCADORA com pelo menos 60 (sessenta) dias de antecedência.

13.2. Fica desde já acordado que a LOCATÁRIA faculta, desde já, ao exclusivo critério da LOCADORA e caso a LOCADORA opte pela Securitização, a cessão, integral ou parcial, total ou em caráter fiduciário, dos créditos deste Contrato para uma instituição financeira, fundo ou uma companhia securitizadora, inclusive para fins de uma emissão de CRIs, desde já anuindo com todo este processo, desde que não implique para ela, LOCATÁRIA, novos ônus, encargos ou obrigações adicionais, observado o dever da LOCADORA de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro.

13.3. A LOCATÁRIA declara ainda ter conhecimento que a LOCADORA tem a intenção de ceder este Contrato para Fundo de Investimento Imobiliário a ser constituído nos termos e condições previstos nas instruções normativas aplicáveis da Comissão de Valores Mobiliários, o qual sucederá a LOCADORA no que tange às obrigações previstas neste Contrato, sendo que em tal momento deverá ser firmado aditamento a este Contrato assumindo a LOCADORA, na qualidade de titular da totalidade das quotas de emissão de tal Fundo de Investimento Imobiliário a posição de interveniente neste Contrato para os fins do disposto no Capítulo 22 deste Contrato.

14. VIGÊNCIA E REGISTRO

2ª TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badaro, 336 - 1º Andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
o original apresentado, dou fe.

S. Paulo 05 ABR. 2017

Egon Garcia Alves
Válido somente com o
selo de autenticidade
1084AW0384418

26
h

14.1. Na hipótese de o Empreendimento ser transferido ou o seu domínio ser conferido a terceiros, ou ainda, se este for de qualquer forma alienado durante a vigência deste Contrato, a contratação acerca da locação do Empreendimento subsistirá nos termos do presente Contrato, comprometendo-se a LOCADORA a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s), a obrigação deste(s) último(s) de cumprir integralmente a avença locatícia aqui ajustada. Fica autorizado, para os fins do disposto nos artigos 8º e 33 da Lei 8.245/91 o registro e averbação deste Contrato no Oficial de Registro de Imóveis pertinente quando da conclusão do Empreendimento e instituição do condomínio referente ao Empreendimento.

14.2. Caso o Oficial do Registro de Imóveis faça exigências para registrar o presente instrumento, as partes se comprometem desde já a apresentar e assinar todos os documentos, prestar declarações, firmar termos aditivos, bem como a tomar todas e quaisquer medidas que se tomarem necessárias, em razão de exigências formuladas para o registro do presente instrumento. Em havendo garantias reais sobre o Empreendimento prestadas a terceiros, a LOCADORA obriga-se ainda a obter eventual anuência dos beneficiários das garantias conforme for exigido pelo Oficial de Registro de Imóveis competente para o registro do presente Contrato.

15. MODIFICAÇÕES DURANTE A CONSTRUÇÃO

15.1. Quaisquer modificações solicitadas pela LOCATÁRIA que sejam aprovadas previamente por escrito pela LOCADORA, durante a construção, que alterem significativamente o escopo do Projeto previamente acordado, serão efetuadas pela LOCADORA observando-se os seguintes critérios:

(i) se as modificações não implicarem em aumento no custo da Obra, ou tempo adicional para conclusão e aumento no tempo para entrega, não haverá quaisquer alterações no aluguel; e

(ii) caso contrário, a LOCATÁRIA concorda que o aluguel seja alterado, acrescendo-se ao mesmo um valor de aluguel a ser acordado oportunamente entre as partes, sendo certo que referido valor será corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do IGP-M/FGV, tomando-se como índice base aquele divulgado no mês anterior da data da proposta das modificações, e como índice final aquele divulgado no mês anterior à Data de Início do Prazo Locatício.

21º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
Rua Libero Badaro, 388 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente copia conforme
a original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR 2007

Egon Garcia
Válido somente com o
selo de autenticação
SELOS PAGOS POR V...

15.1.1 Todas e quaisquer modificações não poderão alterar a Data de Início do Prazo Locatício.

15.2. Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento e novo valor de aluguel assinada por representantes da LOCATÁRIA especialmente identificados, a serem nomeados oportunamente.

15.3. As partes acordam expressamente que, na hipótese de a modificação realizada implicar em aumento do valor do aluguel, na forma do disposto no item (ii) da cláusula 15.1. acima, esta porção a maior do aluguel poderá ser objeto de nova Securitização, com o que concorda e anui desde já a LOCATÁRIA, desde que não implique para ela, LOCATÁRIA, novos ônus, encargos ou obrigações adicionais.

16. DEVOLUÇÃO DO EMPREENDIMENTO

16.1. Quando do término ou rescisão do presente Contrato, observado quanto à rescisão antecipada o disposto na cláusula 17.1. abaixo, a LOCATÁRIA compromete-se a desocupar o Empreendimento, livre de pessoas e coisas, entregando-o à LOCADORA na forma como o recebeu, observado o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, permanecendo responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos locatícios enquanto não o retornar para a LOCADORA nas condições supra mencionadas, acrescido de multa de 10% (dez por cento).

16.2. A LOCATÁRIA deverá notificar a LOCADORA nesse sentido pelo menos 30 (trinta) dias antes da data estipulada para a devolução do Empreendimento, de forma a permitir que as partes vistorem o Empreendimento.

17. RESCISÃO ANTECIPADA

17.1. Caso a LOCATÁRIA rescinda voluntária, unilateral e imotivadamente este Contrato antes da expiração do prazo previsto na cláusula 5.1. ou a locação seja rescindida pela LOCADORA em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais da LOCATÁRIA, cujas providências para sua solução não venham a ser iniciadas em 30 (trinta) dias contados da notificação que receber nesse sentido, e concluídas em prazo razoável em vista da natureza do problema, no prazo acordado pelas partes naquela oportunidade, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, a título de perdas e danos pré-fixados, o valor correspondente ao

21 TABELÃO DE NOTAS DE SPD P. 110
Rua Libero Badur, 388 - 1º andar
AUTENTICAÇÃO
Autentico a presente cópia conforme
a original apresentado, dou fé.

S. Paulo 05 ABR, 2017



Egon Garcia Alves O64A W0384495
Válido somente com o
selo de autenticidade
SELOS PAGOS POR VERBA AUT. P.

[Handwritten signatures and initials]