

TERMO DE : ABERTURA () ENCERRAMENTO

Nesta data

INICIEI

() ENCERREI

este volume destes autos com 16310 folhas.

Rio de Janeiro, 26 / 11 / 2018.

p/ Escrivão

DOC. 3

PROCURAÇÃO

RB COMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.015.834/0001-12, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.400, 11º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132; pelo presente instrumento particular de mandato, nomeia e constitui seus bastantes procuradores os advogados **JOEL LUÍS THOMAZ BASTOS**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 122.443; **IVO WAISBERG**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 146.176; **BRUNO KURZWEIL DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 248.704; **RICARDO POMERANC MATSUMOTO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 174.042; **HERBERT MORGENSTERN KUGLER**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 259.143; **GILBERTO GORNATI**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/SP sob nº 296.778; **ANA CLÁUDIA DE OLIVEIRA RENNÓ**, brasileira, divorciada, inscrita na OAB/SP sob nº 163.192; **RENATO FERMIANO TAVARES**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 236.172; **ADRIANA MARIA CRUZ DIAS DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob nº 236.521; **LUIZ JOSÉ MARTINS SERVANTES**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 242.217; **THAÍS REGINA HENRIQUE FRANCESCONI**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob nº 287.706; **BÁRBARA PESSOA RAMOS**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 296.996; **LUCAS RODRIGUES DO CARMO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 299.667; **STEFANIE MOREIRA VICENTE FERRAZ**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 300.006; **LUCIANA DE GODOY PENTEADO GATTAZ**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 306.064; **FERNANDO GOULART CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 324.131; **BEATRIZ DELÁCIO GNIPPER**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 331.734; **GIUSEPPE MARINO FILHO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 334.058; **FELIPE DOS SANTOS LOPES**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 336.266; **PRISCILA OLIVEIRA PRADO FALOPPA**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob nº 344.089; **ALEXANDRE FOCESI GALVÃO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 345.922; **MARIANA TIEMI KINJO**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 375.510; **CAROLINA POCETTO MICHALAWSKI**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 384.741; **DANIEL LEAL DE BARROS LAJST**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 385.149; **AMANDA DE CÁSSIA TANNOUS PIRES**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 391.421; **LAÍS NICOLE LUIZETTI**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 391.642; **PATRICIA FERNANDES DA SILVA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 391.729; **DANIELA ALVES DA CUNHA**, brasileira, divorciada, inscrita na OAB/SP sob nº

16312

396.336; **THAIZA CRISTINA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 400.220; **RAFAEL RIBEIRO GONÇALVES MIRANDA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 411.824; e **RÔMULO OLIVEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 418.165; e os acadêmicos de direito **DANIELLY SANTOS DE ARAUJO**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 36.235.331-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 372.373.618-13 e na OAB/SP sob nº 221.853-E; **LARISSA ESPELHO MAIA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 49.118.594-7 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 328.946.598-57 e na OAB/SP sob nº 222.196-E; **VITOR AFONSO DE OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 20.413.071-96 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob nº 051.526.305-24 e na OAB/SP sob nº 222.359-E; **ISABELA VIEIRA LIRA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 36.241.700-3 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 464.919.128-92 e na OAB/SP sob nº 224.043-E; **NATÁLIA MARIA NEVES BAST**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 50.472.929-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 432.223.738-09 e na OAB/SP sob nº 224.183-E; **BRUNA BROCCANELLI CARNEIRO**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 32.837.205-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 432.317.228-10 e na OAB/SP sob nº 225.108-E; **EDUARDA VITORINO FERREIRA COSTA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 38.984.187-0 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 496.300.568-95; **GIOVANA GOBBO VERONA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 50.870.114-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 435.347.368-93; **GIOVANNA COELHO PAGANO**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 38.104.444-0 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 475.604.048-98; **GIOVANNA SANTOS BENETON**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 36.696.000-3 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 465.246.378-28; **ISABELA GALVANIN MARÓSTICA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 37.972.283-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 468.305.728-00; **JOÃO LUCAS KFOURI VIEIRA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 38.031.000-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 445.459.098-25; **LUCAS SOARES COSTA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 54.016.409-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 132.422.166-00; **MARIA ISABEL MOURA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 53.623.519-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 385.840.278-82; e **MONICA FRANCO LIMA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 63.505.851-0 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 442.261.998-55; todos integrantes do escritório de advocacia **THOMAZ BASTOS, WAISBERG, KURZWEIL ADVOGADOS**, inscrito na OAB/SP sob nº 20.288 e no CNPJ/MF sob nº 26.325.143/0001-67, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.311, 13º

THOMAZ BASTOS
WAISBERG
KURZWEIL
ADVOGADOS

16313

andar, São Paulo/SP, CEP 04.538-133, telefone (11) 3552-5000; para o foro em geral, com os poderes da cláusula “ad judicium”, podendo referidos procuradores, nos poderes que lhes são outorgados, agindo em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, receber e dar quitação, transigir, fazer acordo, propor ações e defender em outras, desistir, confessar, reconvir, e tudo o mais que necessário se tornar ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, inclusive substabelecê-lo, no todo ou em parte, em quem melhor lhes aprouver, o que será tido como bom, firme e valioso, especialmente para atuar nos autos da falência de Sociedade Comercial e Importadora Hermes S.A. e Merkur Editora Ltda., processo nº 0398439-14.2013.8.19.0001, em trâmite na 7ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro, podendo atuar em todas as instâncias do Poder Judiciário.

Samuel Francisco
de Oliveira Evangelista
RG: 55.736.830-3(SSP/SP)
CPF: 094.291.716-23

São Paulo, 01 de novembro de 2018.

Fernanda Baccin
RG: 35.185.288 (SSP/SP)
CPF: 320.887.948-1

**RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS
LTDA.**

16314

PROCURAÇÃO

RB CAPITAL PATRIMONIAL V - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.568.181/0001-07, neste ato representado por sua administradora **INTRADER DTVM LTDA.**, escrita no CNPJ/MF sob o nº 15.489.568/0001-95, com sede na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04.552-020; pelo presente instrumento particular de mandato, nomeia e constitui seus bastantes procuradores os advogados **JOEL LUÍS THOMAZ BASTOS**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 122.443; **IVO WAISBERG**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 146.176; **BRUNO KURZWEIL DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 248.704; **RICARDO POMERANC MATSUMOTO**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 174.042; **HERBERT MORGENSTERN KUGLER**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 259.143; **GILBERTO GORNATI**, brasileiro, divorciado, inscrito na OAB/SP sob nº 296.778; **ANA CLÁUDIA DE OLIVEIRA RENNÓ**, brasileira, divorciada, inscrita na OAB/SP sob nº 163.192; **RENATO FERMIANO TAVARES**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 236.172; **ADRIANA MARIA CRUZ DIAS DE OLIVEIRA**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob nº 236.521; **LUIZ JOSÉ MARTINS SERVANTES**, brasileiro, casado, inscrito na OAB/SP sob nº 242.217; **THAÍS REGINA HENRIQUE FRANCESCONI**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob nº 287.706; **BÁRBARA PESSOA RAMOS**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 296.996; **LUCAS RODRIGUES DO CARMO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 299.667; **STEFANIE MOREIRA VICENTE FERRAZ**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 300.006; **LUCIANA DE GODOY PENTEADO GATTAZ**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 306.064; **FERNANDO GOULART CARDOSO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 324.131; **BEATRIZ DELÁCIO GNIPPER**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 331.734; **GIUSEPPE MARINO FILHO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 334.058; **FELIPE DOS SANTOS LOPES**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 336.266; **PRISCILA OLIVEIRA PRADO FALOPPA**, brasileira, casada, inscrita na OAB/SP sob nº 344.089; **ALEXANDRE FOCESI GALVÃO**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 345.922; **MARIANA TIEMI KINJO**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 375.510; **CAROLINA POCETTO MICHALAWSKI**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 384.741; **DANIEL LEAL DE BARROS LAJST**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 385.149; **AMANDA DE CÁSSIA TANNOUS PIRES**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 391.421; **LAÍS NICOLE LUIZETTI**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 391.642; **PATRICIA FERNANDES DA SILVA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº

16315

391.729; **DANIELA ALVES DA CUNHA**, brasileira, divorciada, inscrita na OAB/SP sob nº 396.336; **THAIZA CRISTINA DE OLIVEIRA**, brasileira, solteira, inscrita na OAB/SP sob nº 400.220; **RAFAEL RIBEIRO GONÇALVES MIRANDA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 411.824; e **RÔMULO OLIVEIRA DA SILVA**, brasileiro, solteiro, inscrito na OAB/SP sob nº 418.165; e os acadêmicos de direito **DANIELLY SANTOS DE ARAUJO**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 36.235.331-1 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 372.373.618-13 e na OAB/SP sob nº 221.853-E; **LARISSA ESPELHO MAIA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 49.118.594-7 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 328.946.598-57 e na OAB/SP sob nº 222.196-E; **VITOR AFONSO DE OLIVEIRA SILVA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 20.413.071-96 SSP/BA e inscrito no CPF/MF sob nº 051.526.305-24 e na OAB/SP sob nº 222.359-E; **ISABELA VIEIRA LIRA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 36.241.700-3 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 464.919.128-92 e na OAB/SP sob nº 224.043-E; **NATÁLIA MARIA NEVES BAST**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 50.472.929-9 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 432.223.738-09 e na OAB/SP sob nº 224.183-E; **BRUNA BROCCANELLI CARNEIRO**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 32.837.205-5 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 432.317.228-10 e na OAB/SP sob nº 225.108-E; **EDUARDA VITORINO FERREIRA COSTA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 38.984.187-0 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 496.300.568-95; **GIOVANA GOBBO VERONA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 50.870.114-4 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 435.347.368-93; **GIOVANNA COELHO PAGANO**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 38.104.444-0 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 475.604.048-98; **GIOVANNA SANTOS BENETON**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 36.696.000-3 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 465.246.378-28; **ISABELA GALVANIN MARÓSTICA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 37.972.283-5 SSP/SP e inscrita no CPF sob nº 468.305.728-00; **JOÃO LUCAS KFOURI VIEIRA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 38.031.000-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 445.459.098-25; **LUCAS SOARES COSTA**, brasileiro, solteiro, portador da cédula de identidade RG nº 54.016.409-4 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº 132.422.166-00; **MARIA ISABEL MOURA DOS SANTOS**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 53.623.519-8 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 385.840.278-82; e **MONICA FRANCO LIMA**, brasileira, solteira, portadora da cédula de identidade RG nº 63.505.851-0 SSP/SP e inscrita no CPF/MF sob nº 442.261.998-55; todos integrantes do escritório de advocacia **THOMAZ BASTOS, WAISBERG, KURZWEIL ADVOGADOS**, inscrito na OAB/SP sob nº 20.288 e no

163/6

CNPJ/MF sob nº 26.325.143/0001-67, com sede na Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 3.311, 13º andar, São Paulo/SP, CEP 04.538-133, telefone (11) 3552-5000; para o foro em geral, com os poderes da cláusula “ad judicium”, podendo referidos procuradores, nos poderes que lhes são outorgados, agindo em conjunto ou separadamente, independentemente da ordem de nomeação, receber e dar quitação, transigir, fazer acordo, propor ações e defender em outras, desistir, confessar, reconvir, e tudo o mais que necessário se tornar ao bom e fiel cumprimento do presente mandato, o que será tido como bom, firme e valioso, **especialmente para atuar nos autos da falência de Sociedade Comercial e Importadora Hermes S.A. e Merkur Editora Ltda., processo nº 0398439-14.2013.8.19.0001, em trâmite na 7ª Vara Empresarial da Comarca do Rio de Janeiro,** podendo atuar em todas as instâncias do Poder Judiciário. Sendo vedado seu substabelecimento.

São Paulo, 01 de novembro de 2018
Guilherme Gualtoli
RG: 28.042.000-6
CPF: 356.712.078-60
Ramon Pessoa Dantas
RG: 40.329.624-9
CPF: 309.012.758-08

**RB CAPITAL PATRIMONIAL V – FUNDO DE INVESTIMENTOS IMOBILIÁRIO -
FII**

DOC. 4

16318

CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e outras Avenças (o "Contrato"), e na melhor forma de direito, na condição de partes contratantes:

1. RB CAPITAL PATRIMONIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, Fundo de Investimento Imobiliário, em fase de constituição e obtenção de CNPJ, administrado pela **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ayrton Senna, nº 3.000, bloco 1, grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteira de títulos e valores mobiliários; doravante denominada simplesmente **LOCADOR**; e

2. SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A. - sociedade com sede na Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 01, sala 202 e 302, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22775-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.068.883/0001-20, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus diretores **Srs. José Luiz Rochinha Afonso**, português, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº W487825T SE-DPMAF e inscrito no CPF/MF sob o nº 533.766.687-87, residente e domiciliado na Av. Pepe, nº 606, bloco 2, apto. 301, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro e **Gustavo Bach**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 10.795.907-4 expedida pelo DETRAN e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.442.187-71, residente e domiciliado na Rua Carlos Góis, nº 109, apto. 301, Leblon, Cidade e Estado do Rio de Janeiro; doravante simplesmente referida como **LOCATÁRIA**.

- Na condição de Sociedade de Propósito Específico ("SPE") compradora do terreno:

3. RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n. 255, 5º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob n. 13.015.567/0001-83, neste ato, devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores, os **Srs. Alexandre Rabinov**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 468-5 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n. 52.558.558-47, **Cesar Nasser**, brasileiro, casado, engenheiro, portador



16319



PRENOTAÇÃO CANCELADA

4o. SERVIÇO REGISTRAL Certifico a Prenotacao de: **LOCACAO**

Data/Hora da apresentacao: 17/11/2011 - 15:18 hs
*Prenotacao N.º: **551.236** * Livro: 1-B8 Fl.: 208
Lei 3217/99: R\$ 8,71 Lei 4664: R\$ 2,17 LEI 111: R\$ 2,17
Lei 3761/02 : R\$ 9,63 Emolum.: R\$ 43,55 TOTAL: R\$ 66,23



13º Tabelão de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FE.

S.P. 22 DEZ. 2011

CANDIA REGINA MARQUEZ
Escritório Autêntico
Rua... 178

AUTENTICAÇÃO
1098AR850447

16320

da Cédula de Identidade RG n. 19.156.382-1 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n. 093.028.528-06, ambos residentes e domiciliados na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Amauri, n. 255, 5º andar, CEP 01448-000, São Paulo/SP; e; doravante denominada simplesmente **SPE**; e;

- Na condição de **partes intervenientes**

4. CAMPINAS REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 65.431.967/0001-73, registrada na JUCESP sob NIRE nº. 35.209.896.727, em 22 de janeiro de 1991, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Engenheiro Carlos Stevenson, nº. 422, no Bairro de Nova Campinas, CEP: 13092-132, representada neste ato por seu Sócio-Diretor, **Paulo Roberto Cunha Deneno**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 7.333.894-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 777.595.758-15, residente na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Coronel Silva Teles nº. 290 – 15º andar, Cambuí, CEP: 13024-000, e com endereço profissional na Avenida das Nações Unidas nº. 12.551, Edifício World Trade Center, sala 1808 – 18º andar, Brooklin Novo, CEP: 04578-903, São Paulo – SP;

5. CREATIVE REAL ESTATE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 08.573.999/0001-70, registrada na JUCESP sob NIRE nº. 35.221.136.885, em 19 de dezembro de 2008, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº. 12.551 – Edifício World Trade Center - 18º andar – conjunto 1808, no Bairro do Brooklin Novo, CEP: 04578-903, neste ato representada por seu Sócio-Diretor, **Luiz Antonio Queiroz**, brasileiro, casado no regime de separação total de bens com pacto ante-nupcial, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 7.767.515-0 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 026.579.308-40, residente na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Paulo Antigo, nº. 229, 8º andar, Morumbi, CEP: 05684-010;

doravante simplesmente referidas, quando em conjunto e indistintamente por **GERENCIADORAS**;

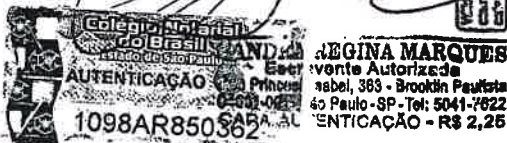
- Na condição de **FIADOR** e assim doravante designado, a saber:

6. GUSTAVO BACH, já qualificado acima;



132 Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÃO DO
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FE.

S.P. 22 DEZ. 2011



Handwritten signatures and initials, including a large signature and a smaller one with the number 2.

16321

CONSIDERANDOS E PREMISSAS CONTRATUAIS:

Considerando que:

(i) as **GERENCIADORAS** têm por objeto social, dentre outras atividades, a aquisição de terrenos e a construção de prédios, para o fim de alugá-los para terceiros sob a modalidade de contrato atípico "built to suit", por intermédio de uma SPE especialmente constituída e/ou através de um Fundo de Investimento Imobiliário supridor dos recursos financeiros;

(ii) a **LOCATÁRIA** tem por objeto social as atividades constantes de seu Contrato Social, quais sejam: comércio, a exportação e importação de artigos de adorno e de uso pessoal, tais como, exemplificativamente, tecidos e outros artefatos têxteis, calçados, artefatos de couro, artefatos de madeira, artefatos de papel, artefatos plásticos, artefatos de metal, produtos de informática e comunicação de dados, artigos de cama e mesa, cutelaria, artigos de cerâmica, louças, bijouterias, material escolar, fitas e discos, máquinas e aparelhos mecânicos, equipamentos elétricos e eletrônicos, material fotográfico, material de ótica e instrumentos musicais, perfumaria, cosméticos, aparelhos registradores e reprodutores de som e seus pertences, aparelhos científicos e mecânicos, relógios e jóias, material de limpeza e higiene, artigos de bombonière, podendo, ainda, participar de outras sociedades ou empreendimentos, sendo que deseja expandir suas atividades, com a criação de um novo centro de distribuição ("CD" ou "Edificação");

(iii) o terreno escolhido pela **LOCATÁRIA**, que está sendo adquirido pela **SPE** para tal fim, contém 376.641,5929m² de área, objeto das matrículas n.º 14.952 e 15.146 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (Anexo I), sendo que da área total do terreno escolhido pela **LOCATÁRIA** ("Área Maior"), será desmembrado para a construção do **CD** uma área de terreno de aproximadamente 200.000m² ("Área do CD"), com as metragens de construção estabelecidas na Cláusula 2.2.1, que será utilizado pela **LOCATÁRIA**; e do qual serão reservadas duas área de terreno de aproximadamente 65.000m² cada uma para as fases de expansão das construções (Cláusula 12.5), para atender às necessidades da **LOCATÁRIA** (as "Áreas de Expansão");

(iv) a **SPE** cederá e transferirá para o **LOCADOR** o direito real de superfície da Área Maior, por força de Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície a ser lavrada junto ao Tabelionato de Notas, que vigorará com relação à Área do CD e Áreas de Expansão (em conjunto "Terreno") até o prazo final da locação.



16322

podendo eventualmente ser prorrogado caso haja prorrogação automática do prazo da locação, nos termos da Cláusula 5.3 (a "SUPERFÍCIE");

(v) a aquisição do Terreno pela SPE, em Área Maior, bem como a concessão de SUPERFÍCIE em favor do LOCADOR se destinam a construção do CD na Área do CD de acordo com as especificações definidas pela LOCATÁRIA, observado o disposto na Cláusula 20.5 no caso de não renovação da cessão do direito real de superfície;

(vi) as GERENCIADORAS, a SPE e o LOCADOR, cientes da necessidade da LOCATÁRIA e de acordo com as especificações desta, contratarão uma CONSTRUTORA ("CONSTRUTORA"), e arcarão com os custos decorrentes da construção do CD, com base nos projetos e os memoriais descritivos que compõem os Anexos II e III do presente Contrato, respectivamente ("Obras").

(vii) as GERENCIADORAS são empresas especializadas em empreendimentos imobiliários na modalidade *Built to Suit*, que serão responsáveis pelo acompanhamento, monitoramento e entrega das Obras;

(viii) para as finalidades colimadas no presente Contrato e no Contrato de Construção, as GERENCIADORAS serão, ainda, as responsáveis por todas as providências visando às aprovações necessárias para a construção do CD, conforme Documentação Técnica, a obtenção dos Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras;

(ix) a construção do CD, com base nas características e especificações do Caderno Funcional e do Projeto Executivo, projetada para o atendimento das necessidades e conforme especificações apresentadas pela LOCATÁRIA, assim como a localização específica do Terreno, constituem características que conferem ao Terreno, aspecto único, singular e especial sob a perspectiva da LOCATÁRIA;

(x) a LOCATÁRIA tem interesse na provisão do desenvolvimento, da implementação e da construção do CD pelo LOCADOR, concordando com a locação, em caráter atípico, do Imóvel (composto pela Área do CD e Edificação) pelo prazo previsto no presente Contrato e mediante o pagamento da integralidade da remuneração adiante prevista, para a implementação de suas atividades;

(xi) a LOCATÁRIA declara estar ciente que, para execução e a implementação da Edificação, será necessário que o LOCADOR obtenha recursos junto ao mercado financeiro e de capitais brasileiro. Para tanto, a LOCATÁRIA declara,



S.P. 22 DEZ. 2011



Handwritten signatures and a circled number 4.

16323

ainda, estar ciente que, em caso de rescisão do presente Contrato, estará sujeita ao pagamento da Indenização definida neste Contrato, sem prejuízo do direito do **LOCADOR** de pleitear as perdas e danos incorridos;

(xii) para a construção do **CD**, o **LOCADOR** poderá dispor de recursos próprios ou obter recursos, na sua totalidade ou parcialmente, por meio de operação(ões) de cessão e/ou securitização dos recebíveis derivados do presente Contrato, visando, entre outras possibilidades, a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário ("**CCIs**"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("**CRIs**") ou outros títulos representativos dos créditos daqui oriundos (em conjunto com as **CCIs** e com os **CRIs**: "**Projeto de Estruturação Financeira**");

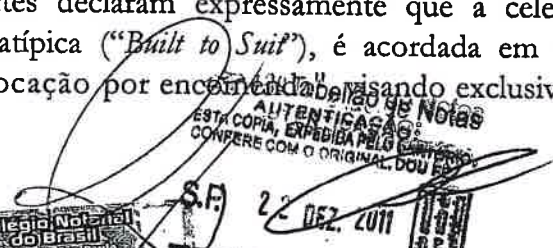
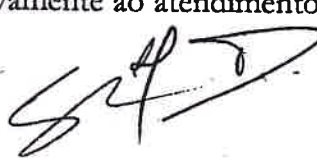

(xiii) na eventualidade da implementação de um **Projeto de Estruturação Financeira** objetivando a securitização de recebíveis oriundos deste Contrato, para custeio da construção do **CD**, ou para atender à conveniência do **LOCADOR**, a qualquer tempo enquanto em curso a locação aqui objetivada, a **LOCATÁRIA**, desde já, declara ter conhecimento de que a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros devidos por ela ao **LOCADOR**, provenientes do presente Contrato, serão cedidos para instituições financeiras, fundos de investimento em direitos creditórios e/ou companhias securitizadoras de créditos imobiliários, e concorda em anuir com todo e qualquer documento necessário para a efetivação do referido projeto, que contenha as cláusulas usuais aplicáveis, inclusive de constituição de garantias reais, observando-se em qualquer caso, a natureza do objeto principal do presente Contrato;

(xiv) a **LOCATÁRIA** deverá fornecer os documentos e informações necessários à elaboração das análises de crédito (*rating*);

(xv) a totalidade dos aluguéis e encargos previstos no presente Contrato, por todo seu prazo de vigência, cuja manutenção constante do fluxo é uma condição essencial para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro de toda a negociação aqui avençada, representam a exata contraprestação necessária e indivisível, devida pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR**, em função dos aspectos específicos deste Contrato, mormente a aquisição e destinação do **Terreno**, a provisão financeira para as **Obras**, em consonância com a **Documentação Técnica**, e a viabilização da locação do **Imóvel** para a **LOCATÁRIA**, pelo prazo mínimo previsto no presente Contrato;

(xvi) as partes declaram expressamente que a celebração deste Contrato, na modalidade atípica ("*Built to Suit*"), é acordada em caráter *intuitu personae*, em regime de "locação por encargo de obra", visando exclusivamente ao atendimento das



COLEÇÃO NOTARIAL DO BRASIL
AUTENTICAÇÃO
 1098AR850358
 22 DEZ. 2011
ZANDRA REGINA MARQUES
 Escrevente Autorizada
 Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
 04511-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
 CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

16324

necessidades de uso da **LOCATÁRIA** e de acordo com as especificações por esta determinadas nos termos do Projeto Básico, sendo que a celebração deste Contrato na modalidade atípica, foi acordada como a única forma de efetiva e legalmente representar a relação de fato estabelecida entre as partes pelo período do prazo locatício mínimo de 180 meses, conforme exposto na Cláusula 5.2, constituindo, por conseguinte, as disposições atípicas aqui previstas, condições necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico ora estabelecido e ao seu equilíbrio econômico-financeiro;

(xvii) à vista das peculiaridades negociais acima expostas, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4, 8, 19, 21 e 51 do citado diploma legal;

(xviii) as partes reconhecem que as condições atípicas deste Contrato foram estabelecidas de boa-fé, conforme o disposto no art. 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições estão plenamente em conformidade com o disposto no art. 421 e 425 do Código Civil Brasileiro;

Resolvem as Partes contratantes, as Partes intervenientes e o **FIADOR** firmar o presente Contrato, nos seguintes termos:

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Contrato o desenvolvimento e a implantação da construção do **CD**, mediante provisão pelo **LOCADOR**, sob sua responsabilidade e expensas, e, por conseguinte, a própria a locação do imóvel, assim entendida a Área do **CD** e o **CD** a ser edificado ("Imóvel"), pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**.

1.1.1 Observado o disposto nas Cláusulas 3.7 a 3.7.2 abaixo, a locação do **CD** à **LOCATÁRIA** iniciar-se-á mediante a entrega do **CD** à **LOCATÁRIA**.

1.1.2 A conclusão da construção do **CD** dar-se-á no prazo previsto na Cláusula 2.7., abaixo, com as ressalvas ali contidas, devendo sua locação, em função das características específicas e do caráter personalíssimo deste Contrato, perdurar por um prazo mínimo de 180 meses, nos termos da Cláusula 5.2., abaixo.



16328

1.2. As Partes expressamente reconhecem o caráter atípico da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente Contrato avençar uma relação jurídica locatícia, existem de forma subjacente, mas sem caráter autônomo, e, portanto, indissociáveis da relação jurídica locatícia, diversas relações complementares e suplementares que, por consequência, são indissociáveis e necessárias para a consecução do negócio ora contratado e manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro.

1.3. O **LOCADOR** e a **SPE** apresentarão à **LOCATÁRIA**: (i) certidão do RGI que comprove a aquisição do Terreno pela **SPE**; e (ii) o título de cessão da **Superfície**, para a efetivação das relações jurídicas pretendidas no presente Contrato, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do efetivo registro do referido título perante o competente Oficial de Registro de Imóveis, observada a Cláusula 20.5 abaixo.

1.3.1. A **SPE** e o **LOCADOR** se comprometem a fazer com que as disposições constantes do título de cessão da **Superfície** não apresentem elementos conflitantes com o disposto neste Instrumento e se obrigam a manter a **LOCATÁRIA** a salvo de qualquer prejuízo advindo de pendências ou contingências decorrentes da aquisição do Terreno pela **SPE**, bem como com relação aos proprietários anteriores.

1.3.2. Caso a **SPE** não efetive a aquisição do Terreno e a cessão da **Superfície** para a efetivação das relações jurídicas aqui avençadas até 150 (cento e cinquenta) dias, a contar desta data, em razão de problema documental ou caso haja quaisquer exigências impostas por órgãos públicos, quer na fase de aprovação dos projetos, quer durante a execução das **Obras** e que impeçam o andamento normal do Projeto que viabilizará a entrega das **Obras**, este Contrato ficará resolvido de pleno direito, não incorrendo as Partes em quaisquer multas ou penalidades a qualquer título.

1.4. O início das **Obras** previstas fica subordinado à aprovação, pela Municipalidade do Rio de Janeiro, às expensas do **LOCADOR**, do Projeto de Construção do **CD** em consonância com a **Documentação Técnica**, com a emissão do competente e correlato **Alvará de Construção** ("Alvará de Construção").

1.4.1 As **GERENCIADORAS** serão responsáveis por confirmar a viabilidade das **Obras** e implantação do **CD** na Área do **CD**.



16376

1.5. As partes celebram o presente Contrato com validade e vigência imediata, observando-se, contudo, que o aluguel passará a ser devido somente após a lavratura do **Termo Definitivo de Entrega do CD** e/ou do competente Habite-se, tal como definido na Cláusula 3.7e 3.7.2 abaixo. No entanto, se houver rescisão antecipada deste Contrato, nos termos da Cláusula 17, esta condição não afetará a obrigação da **LOCATÁRIA** de pagar a Indenização por Rescisão Antecipada fixada na citada Cláusula 17.

2. TERRENO E CONSTRUÇÃO DO CD

2.1. O **Terreno** está localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada da Lama Preta, na freguesia de Santa Cruz, em uma área maior com 376.641,5929m² de área total de terreno ("Área Maior"), objeto das matrículas nº. 14.952 e 15.146 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (Anexo I), descrita e caracterizada na **Documentação Técnica (Anexos II a IV)**, da qual será desmembrada a área de aproximadamente 200.000m² para a construção do **CD ("Área do CD")**, com as metragens estabelecidas na Cláusula 2.2.1, área esta que será objeto da locação aqui ajustada, e que será, portanto, utilizada pela **LOCATÁRIA**.

2.1.1. As **GERENCIADORAS** providenciarão o desmembramento das áreas excedentes à Área do CD, conforme detalhado no croquis anexo (Anexo I), inclusive a Área de Expansão (que será desmembrada em Área de Expansão 1 e Área de Expansão 2), conforme definida na Cláusula 12.5, abaixo, mas, enquanto não realizado tal desmembramento, a totalidade da **Área Maior** comporá o direito de Superfície do **LOCADOR**, e as garantias relativas à cessão dos recebíveis decorrentes da locação, apesar de somente fazer parte da presente locação, inicialmente, a Área do CD.

2.1.2. Após o desmembramento do Terreno a Área de Expansão com aproximadamente 130.000m² ficará reservada para realização da expansão do CD, conforme estabelecido na Cláusula 12.5 abaixo.

2.2. A **SPE** adquirirá o **Terreno** e cederá ao **LOCADOR** a **Superfície** do mesmo por prazo suficiente que permita juridicamente a efetivação e aperfeiçoamento das transações avençadas neste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, mantendo-o, juntamente com a futura **Edificação**, nessa condição até o final da presente relação locatícia, exceto quanto:

(i) à constituição de gravames ou ônus em razão da constituição de garantias com o propósito específico de efetivação da aquisição do **Terreno** pela **SPE** e/ou da



Handwritten signatures and stamps at the bottom of the page.

Stamp: **ANTENÇÃO DE NOTAS**
 ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO BANCO, CONFERE COM O ORIGINAL DOIS ANOS.

Date stamp: **22 DEZ. 2011**

Stamp: **BRASIL**

Stamp: **1098AR85035**

Stamp: **BANCA REGINA MARQUES**
 Escrevente Autorizada
 Rua Princesa Isabel, 368 - Brooklin Paulista
 1 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
 AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

16327

Superfície pelo **LOCADOR**, ou, ainda, da construção da Edificação; ou (ii) constituição de gravames ou ônus relativos à eventual securitização dos créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato, conforme mencionado nos "considerando" estabelecidos no preâmbulo deste Contrato.

2.2.1 As obras do **CD** ("Obras") compreendem a construção de 100.485,69m² (cem mil quatrocentos e oitenta e cinco vírgula sessenta e nove metros quadrados) e serão executadas em consonância com as exigências da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, e com o Projeto de Arquitetura, Memorial Descritivo de Acabamentos e Condições Técnicas de Entrega do **CD** e Planilha de Responsabilidades aprovados pela **LOCATÁRIA**, que, devidamente rubricados pelas partes e intervenientes, constituem o **Anexo II**, o **Anexo III** e o **Anexo IV**, respectivamente, do presente Contrato (doravante referidos em conjunto e simplesmente por **Documentação Técnica**, incluindo-se em tal definição as posteriores alterações a tais Anexos ou mesmo anexos complementares a eles correlatos).

2.3 A **LOCATÁRIA** assume integral responsabilidade pela obtenção de todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para o uso, ocupação e funcionamento de sua empresa e desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, sendo certo que o **LOCADOR** se obriga a apresentar, sempre que solicitado pela **LOCATÁRIA**, todo e qualquer documento necessário para tanto.

2.4. As **Obras** serão efetivadas segundo a **Documentação Técnica**, às expensas exclusivas do **LOCADOR**, com recursos próprios ou de terceiros, captados no mercado ou não.

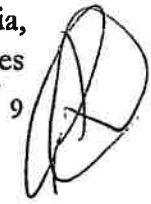
2.4.1. A execução das **Obras** deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente.

2.5. Com o objetivo de concluir as **Obras** para entrega do **CD** no prazo indicado na Cláusula 2.7 abaixo, as **GERENCIADORAS** tomaram ou tomarão, por si, ou por terceiros, no devido tempo, todas as devidas medidas apropriadas perante:

(i) as autoridades encarregadas de aprovar e inspecionar as plantas e projetos, especialmente, dentre outras, as autoridades encarregadas de questões relativas ao meio ambiente, urbanismo, impostos e previdência, com vista a obter todas as licenças, alvarás, autorizações e aprovações



Handwritten signature and scribble.



16328

necessárias para o início e a conclusão das **Obras**, bem como todos e quaisquer documentos, inscrições fiscais e certidões negativas de débito que vierem a ser exigidas pelos órgãos públicos competentes, se necessário; e

(ii) as empresas de serviço público que prestarão serviços para o **Imóvel**, incluindo, entre outros, serviços de iluminação, energia, água, esgoto, telefone e gás se existir no local.

2.6. Visando o cumprimento da obrigação de construir e de entregar o **CD** em locação à **LOCATÁRIA**, nos exatos termos da **Documentação Técnica** e no prazo especificado na Cláusula 2.7 abaixo, o **LOCADOR**, através do gerenciamento das **GERENCIADORAS**, contratará uma **CONSTRUTORA**, às suas expensas e a seu exclusivo critério.

2.6.1 O Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo do **CD**, que compõem a **Documentação Técnica**, foram elaborados de acordo com as especificações da **LOCATÁRIA** e não poderão ser modificados sem o prévio acordo por escrito entre o **LOCADOR** e a **LOCATÁRIA**, observado o quanto disposto a respeito na Cláusula 15.

2.6.2 Será permitido ao **LOCADOR**, no entanto, efetuar modificações no Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo do **CD**, de modo a adequá-los a eventuais exigências legais, posturas municipais e outros órgãos, mediante prévia comunicação escrita e fundamentada à **LOCATÁRIA**, observando-se que o **LOCADOR** deverá cuidar para que tais alterações preservem na sua essência o objeto do Contrato, conforme aqui estabelecido.

2.7. O prazo certo, determinado e improrrogável, para a conclusão das **Obras** (o "Prazo para Conclusão e Entrega das Obras"), de acordo com os exatos termos da **Documentação Técnica** é até o dia 31/03/2012. As partes, desde já, estabelecem que a entrega das **Obras** será realizada por meio da assinatura do Termo de Entrega e Aceitação das **Obras** pela **LOCATÁRIA** ou na ocasião da emissão do Habite-se, o que ocorrer primeiro.

2.7.1 O **LOCADOR** se compromete a permitir a entrada da **LOCATÁRIA** no **CD**, para início da adequação do **CD** às atividades da **LOCATÁRIA**, pelo menos até 60 (sessenta) dias antes do término das **Obras**, sob a responsabilidade e risco da **LOCATÁRIA** e desde que não haja qualquer prejuízo ao regular andamento das **Obras**. Para tanto, a **CONSTRUTORA** e as **GERENCIADORAS** deverão ser previamente comunicadas por escrito pela **LOCATÁRIA**, cabendo às **GERENCIADORAS** zelar para que não haja



1889185 de Notas
 AUTENTICAÇÃO
 S.F. 02 DEZ. 2011
 COPIA COM ORIGINAL
 Coleção Nacional do Brasil
 AUTENTICAÇÃO
 1098AR850353 CA
 SANDRA REGINA MARQUES
 Escrevente Autorizada
 Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
 04301-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
 AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

[Handwritten signature]

16329

interferências entre os trabalhos simultaneamente desenvolvidos no canteiro de obras pela **CONSTRUTORA** e pela **LOCATÁRIA**. Em nenhuma hipótese o **LOCADOR**, a **CONSTRUTORA** e/ou as **GERENCIADORAS** responderão por atrasos na entrega do CD se o atraso estiver comprovado e diretamente vinculado com o ingresso da **LOCATÁRIA** no canteiro de obras para efetivação das adequações aqui tratadas.

2.7.2 O Prazo para Conclusão e Entrega das Obras está em conformidade com o cronograma de obras que constitui o Anexo VI do presente Contrato (o "Cronograma de Obras"), elaborado pela **CONSTRUTORA** e aprovado conjuntamente pelas partes contratantes e intervenientes.

2.8. Ressalvada expressa previsão em contrário, o Prazo para Conclusão e Entrega das Obras, não poderá ser postergado, nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, conforme previstos no art. 393 do Código Civil Brasileiro, ou por solicitação de alteração da Documentação Técnica pela **LOCATÁRIA**, ou ainda em decorrência de comprovadas interferências da **LOCATÁRIA** no andamento das Obras, por conta do disposto na Cláusula 2.8.1, hipóteses em que não incidirá a penalidade prevista na Cláusula 2.10 abaixo.

2.8.1 Na hipótese de caso fortuito ou força maior serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão das Obras, por período idêntico ao da paralisação.

2.8.1.1 Relacionam-se entre os eventos de força maior, ou a eles se equiparam, sem prejuízo da eventual ocorrência de outros similares, os seguintes eventos aqui mencionados a título meramente exemplificativo:

- (i) Boicotes, bloqueios, invasões que comprovadamente impeçam o andamento da Obra;
- (ii) Atos de turbação ou esbulho da posse do Terreno que impeçam o andamento da Obra; e
- (iii) Os dias de chuvas prolongados que comprovadamente impeçam a execução das obras ora contratadas.

2.8.2 Ao final do Prazo para Conclusão e Entrega das Obras, o **LOCADOR** deverá entregar à **LOCATÁRIA**: (i) o terreno com a conclusão das obras de construção do CD; (ii) um dos acessos ao Imóvel adequado às



Handwritten signatures and initials, including a large signature and a circled '11'.

16330

especificações do projeto (Anexo 3.7.3 A ou 3.7.3 B) conforme descrito na Cláusula 3.7.3 abaixo; e (iii) todas as licenças necessárias para a expedição do Alvará de Funcionamento Provisório.

2.8.2.1. A não entrega pelo **LOCADOR** de qualquer dos itens previstos nesta cláusula 2.8.2 até o **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras** será considerada Pendência Relevante, conforme definição constante da Cláusula 3.5.1 a seguir, não estando a **LOCATÁRIA** obrigada a aceitar as **Obras**, sendo certo que a **Data de Início do Prazo Locatício** somente será fixada após a entrega de tais itens.

2.9. Qualquer eventual solicitação de alteração do Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo pela **LOCATÁRIA** deverá ser previamente aprovada pelo **LOCADOR**, a fim de possibilitar a adequação do **Cronograma de Obras**, não podendo haver mudança que resulte em comprovado impacto negativo na qualidade das **Obras**, observando-se a Cláusula 15 abaixo, no que for aplicável. Nestas hipóteses e sem qualquer prejuízo à duração do período de tolerância acima estipulado, que continuará sempre a mesma, o **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras** deverá ser ajustado, para fins de contemplar as alterações aprovadas; o mesmo se aplicando, na hipótese de comprovadas interferências da **LOCATÁRIA** no andamento das **Obras**, nos termos da Cláusula 2.7.1.

2.9.1. Nenhuma modificação será iniciada ou efetuada sem ordem por escrito de alteração, respectiva aprovação de orçamento e definição exata do novo valor de aluguel, devidamente assinada por representantes do **LOCADOR** e da **LOCATÁRIA** especialmente identificados, a serem nomeados oportunamente, sendo certo que a alteração do aluguel nunca importará em redução.

2.10. Se, por outro motivo que não o disposto nas Cláusulas 2.7.1e 2.8, 2.8.1 e 2.8.1.1 acima, ao final do **Prazo para Conclusão da Obra**, estas não tenham sido concluídas, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, não sendo devido pela **LOCATÁRIA** qualquer valor a título de aluguel ou a qualquer outro título, até a efetiva regularização da situação indicada nesta Cláusula e neste período, sendo devida solidariamente pelas **GERENCIADORAS**, pela **CONSTRUTORA** e pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA** unicamente uma multa moratória por dia de atraso no valor correspondente a 1/30 (um trinta avo) do valor do aluguel mensal, nada mais sendo devido à **LOCATÁRIA** a qualquer título.

2.10.1 Fica certo e ajustado que as **GERENCIADORAS** responderão solidariamente com a **CONSTRUTORA** e o **LOCADOR**, perante a



Handwritten signatures and initials.

16331

LOCATÁRIA, pelo pagamento da multa estipulada em caso de atraso na entrega do CD, em favor da última.

2.10.2 Não obstante eventual atraso no cumprimento do **Prazo de Entrega das Obras**, por qualquer que seja o motivo, fica desde já previsto que a **CONSTRUTORA** e as **GERENCIADORAS** envidarão seus melhores esforços para agilizar a emissão dos **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, de forma que não haja demora na expedição do Alvará de Funcionamento do CD, por conta de atrasos na expedição dos **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**.

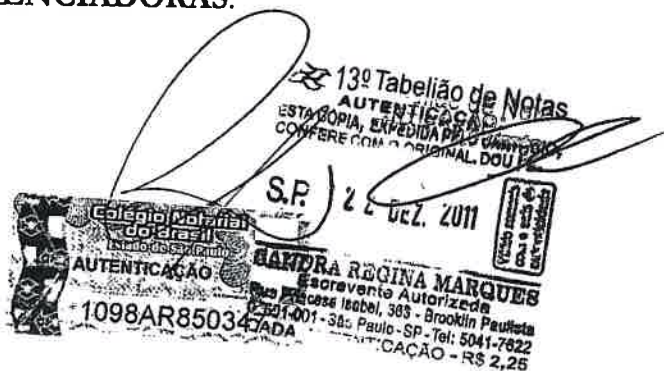
2.10.3 Fica pactuado que a **LOCATÁRIA** responderá por toda e qualquer consequência que resultar do desenvolvimento de atividades no CD sem que esteja expedida por completo a documentação legalmente exigível para tanto, ainda que haja atrasos na emissão daquelas licenças e autorizações a cargo do **LOCADOR** sob este Contrato. Tal fato, nos termos da Cláusula 3.7.2 abaixo, caracterizará a locação do **Imóvel**, para todos os fins e efeitos, inclusive para a cobrança de aluguéis pelo **LOCADOR**.

3. DESENVOLVIMENTO E ENTREGA DAS OBRAS

3.1. Sem qualquer prejuízo à integral responsabilidade da **CONSTRUTORA** pela satisfatória execução das **Obras**, seu desenvolvimento será monitorado pelas **GERENCIADORAS**, de forma que os trabalhos a cargo da **CONSTRUTORA** sejam perfeitamente concluídos e entregues à **LOCATÁRIA**, de acordo com as especificações e prazo contratados.

3.1.1 Da mesma forma, poderá a **LOCATÁRIA** designar pessoa e/ou empresa especializada, às suas próprias custas, previamente identificada por escrito às **GERENCIADORAS** e à **CONSTRUTORA**, que terá livre acesso às **Obras** para vistoriá-las (a "**FISCALIZADORA**").

3.1.2 Além das obrigações que lhes incumbem e que estão previstas na Cláusula 3.2 e seguintes, às **GERENCIADORAS** caberá prontamente solucionar com a **CONSTRUTORA** e/ou com a **LOCATÁRIA**, de forma satisfatória, eventuais pendências relacionadas às **Obras**, preferencialmente sem envolvimento do **LOCADOR**, a quem, todavia, deverá ser sempre notificada a ocorrência pelas **GERENCIADORAS**.



13

16332

3.2. Deverão ocorrer em intervalos a serem definidos **Vistorias Parciais** em que a **CONSTRUTORA**, as **GERENCIADORAS**, a **LOCATÁRIA** e/ou a **FISCALIZADORA** reunir-se-ão para verificar o andamento das **Obras**, efetivar sua medição e constatar a qualidade dos serviços prestados desde a vistoria imediatamente anterior, devendo ser assinado por todos, na sequência, um "**Relatório Parcial de Pendências**" listando eventuais desvios e/ou falhas apurados, durante o período ("**Falhas**"), assim como a correção de eventuais **Falhas** apontadas nos **Relatórios Parciais de Pendências** anteriores. Cada **Relatório Parcial de Pendências** deverá indicar precisamente as **Falhas**, e o prazo necessário para reparação definitiva das mesmas, restando claro que os custos de reparação serão de responsabilidade do **LOCADOR** e por este repassados à **CONSTRUTORA**, desde que as **Falhas** verificadas não decorram de ato ou fato imputável à **LOCATÁRIA** ou a pessoal sob sua responsabilidade. Nessa última hipótese, a **LOCATÁRIA** se responsabilizará pelos custos de reparação e por eventuais atrasos decorrentes.

3.3. A cada **Vistoria Parcial**, se as **Obras** estiverem de acordo com o Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo, as mesmas deverão receber o aceite conjunto por parte das **GERENCIADORAS**, na condição de representantes do **LOCADOR**, e da **LOCATÁRIA** (ou da **FISCALIZADORA**, na condição de representante da **LOCATÁRIA** para tal finalidade) com relação aos serviços executados até aquele momento, lavrando-se e assinando-se, no ato, também pela **CONSTRUTORA**, o documento designado "**Aceite Parcial das Obras**", ressaltando-se eventuais **Falhas** que deverão ser eliminadas dentro do prazo estipulado no correlato "**Relatório Parcial de Pendências**". O **Aceite Parcial das Obras** poderá servir como base para ou mesmo substituir, a critério do **LOCADOR**, os documentos refletindo as **Medições** efetuadas nas **Obras**, nos termos do **Contrato de Construção**.

3.3.1 Desde que a **LOCATÁRIA** seja convocada para a **Vistoria Parcial**, mediante aviso por escrito encaminhado pelo **LOCADOR** e/ou pela **CONSTRUTORA** e/ou pelas **GERENCIADORAS**, em momento anterior à sua realização, aviso esse que não será inferior a 10 (dez) dias, o não-comparecimento da **LOCATÁRIA** e/ou da **FISCALIZADORA**, na **Vistoria Parcial**, sem motivo justificado, implicará em aceite dos serviços executados até então, independentemente da assinatura pela **LOCATÁRIA** e/ou da **FISCALIZADORA** do competente **Aceite Parcial das Obras** e correlato **Relatório Parcial de Pendências**, se houver, que, não obstante, deverão ser enviados em cópia à **LOCATÁRIA**, instruídos com os comprovantes respectivos e detalhamento razoável ao pleno entendimento, em até 5 (cinco) dias da data da



13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
 ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO
 CONFERE COM O ORIGINAL. DOU REG.

S.P. 22 DEZ. 2011

1

1098AR8503A

REGINA MARQUES
 Estabelecimento Autorizado
 Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
 CEP: 04511-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
 AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

respectiva expedição, ficando em qualquer caso ressalvados vícios ocultos e falhas de execução ou de materiais.

16333

3.4. Todos os reparos das eventuais Falhas deverão ser finalizados pela **CONSTRUTORA** até a **Vistoria Parcial** seguinte àquela, em que foram detectadas e apontadas no **Relatório Parcial de Pendências**, ou no prazo definido na vistoria anterior.

3.5. Em até 15 (quinze) dias antes da data de entrega das Obras, tal como noticiada à **LOCATÁRIA** pelo **LOCADOR** ou pelas **GERENCIADORAS** (a "Data de Entrega das Obras") será efetivada vistoria final conjunta das Obras ("Vistoria Final"), pelos representantes do **LOCADOR**, da **LOCATÁRIA** e da **CONSTRUTORA**, que terá por objeto inspeção unicamente: (i) a evolução dos trabalhos desde a última **Vistoria Parcial**; e (ii) a remediação das Falhas eventualmente indicadas em **Relatórios Parciais de Pendências**, que não tenham sido sanados até a última **Vistoria Parcial**. Caso ainda haja pendências a serem sanadas, tais pendências serão satisfeitas em até, no máximo, 15 (quinze) dias da **Vistoria Final**, limitado ao prazo de entrega estabelecido na Cláusula 2.7, ou dentro de outro prazo que seja tecnicamente suficiente para a solução do problema.

3.5.1 Na realização da **Vistoria Final**, as pendências que afetem a expedição do Alvará de Funcionamento Definitivo do CD ("**Pendências Relevantes**"), bem como as descritas na cláusula 2.8.2 acima, serão separadas e diferenciadas das pendências irrelevantes nos acabamentos, que assim serão consideradas: (i) se não impedirem o regular e normal funcionamento das instalações, podendo ser sanadas em até 15 (quinze) dias corridos, no máximo, ou no prazo de validade do Alvará Funcionamento Provisório do CD ("**Pendências Irrelevantes**"). Observada a Cláusula 5.2, não poderá a **LOCATÁRIA** postergar a aceitação das Obras em virtude das **Pendências Irrelevantes**, não havendo, no caso destas **Pendências Irrelevantes**, a aplicação da multa prevista na Cláusula 2.10, se for o caso de sua aplicação, salvo se para a solução de referidas **Pendências Irrelevantes** for necessário despendar valor superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

3.5.2 Conforme o disposto acima, caso existam **Pendências Irrelevantes**, quando da **Data de Entrega das Obras** e desde que estas pendências não impeçam o regular funcionamento das instalações, a **LOCATÁRIA** receberá as Obras na forma como se encontrarem. Caso as referidas **Pendências Irrelevantes** não restarem resolvidas, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos referido na cláusula anterior ou no prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório do CD, o **LOCADOR** indenizará à **LOCATÁRIA**, no prazo de 30



22 DEZ. 2011

Autenticação de Notas
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÃO, CONFERE COM O ORIGINAL. NÃO REPRODUZIR.

S.P.

Colégio Nacional do Brasil
Autenticação

MANDRA MACHINA MARQUES
Escrevente Autorizada
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
05409-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
CAMA AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

1098AR850345

15

16334

(trinta) dias a contar da conclusão do serviço, à vista, pelo valor necessário para a solução das Pendências Irrelevantes pela própria LOCATÁRIA, apurando-se o valor em conjunto pelo LOCADOR e LOCATÁRIA, e, na falta de consenso, prevalecerá o menor valor entre os estabelecidos em orçamento de duas construtoras idôneas.

3.5.3 Decorridos 15 (quinze) dias da Vistoria Final ou o prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório do CD, e ou outro prazo, se for o caso, e na hipótese de não estarem superadas as Pendências Relevantes, porventura verificadas na Vistoria Final, a LOCATÁRIA não estará obrigada a receber as Obras. Nesta hipótese, será emitido e firmado pelas partes contratantes um Relatório Final de Pendências e a Data de Entrega das Obras será postergada até que as pendências ali referidas sejam devidamente superadas.

3.6. Sem prejuízo do que dispõe a Cláusula 1.1.1, e até a Data da Entrega das Obras o LOCADOR, através da CONSTRUTORA/GERENCIADORAS, compromete-se a apresentar à LOCATÁRIA os protocolos da solicitação de "Habite-se" e Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros que instruiu a solicitação de "Habite-se", sendo certo que, o LOCADOR, às suas custas, através das CONSTRUTORA/GERENCIADORAS, compromete-se a obter e apresentar à LOCATÁRIA (i) o "Habite-se", em até 120 dias a partir da data de entrega das Obras, e (ii) os demais Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras, necessários para a obtenção, pela LOCATÁRIA, do Alvará de Funcionamento do CD, inclusive o Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, até expirar o prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório do CD ou renovações do mesmo. Caso estes prazos não sejam cumpridos e a LOCATÁRIA venha a sofrer penalidades em razão disso, o LOCADOR, através das CONSTRUTORA/GERENCIADORAS, ficará sujeito à multa diária de 1/30 (um trinta avo) do valor mensal do aluguel, até que a pendência seja sanada. Se o protocolo do pedido de "Habite-se" possibilitar a expedição do Alvará Provisório de Funcionamento do CD, passará a ter início o prazo locatício e as obrigações decorrentes da locação.

3.6.1 Na Data de Entrega das Obras, mediante obtenção do Habite-se ou por meio de superação das pendências porventura constatadas na Vistoria Final, será firmado pela LOCATÁRIA o documento atestando a entrega das Obras devidamente concluídas, o "Termo de Entrega e Aceitação das Obras".

3.6.2 O LOCADOR fica obrigado a obter e apresentar à LOCATÁRIA, em 120 (cento e vinte) dias após a emissão do "Habite-se", a Certidão Negativa de Débitos do INSS ("CND-INSS")



Autenticação de Notas
 ESTA COPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FE

S.P. 22 DEZ. 2011

BAIDRA REGINA MARQUES
 Escrevente Autorizada
 Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
 04801-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622

1098AR850352

Autenticação - R\$ 2,25

Handwritten signature and a circled number '16'.

16335

3.6.3 Uma vez obtidos o "Habite-se", ou documento similar, e a CND/INSS, o LOCADOR providenciará no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data de expedição da CND/INSS a averbação da construção do prédio no competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.6.4 O LOCADOR deverá ainda entregar para a LOCATÁRIA cópia de todos os projetos "as built" referentes à construção, em até 90 (noventa) dias após a Data de Início do Prazo Locatício tal como definida na Cláusula 3.7 abaixo.

3.6.5 Fica certo e ajustado que caberá às GERENCIADORAS implementar o que se fizer necessário à obtenção da documentação e providências citadas nas Cláusulas 3.6 a 3.6.4 acima, nos prazos supra estipulados.

3.6.6. Os prazos indicados acima poderão ser prorrogados caso as GERENCIADORAS evidenciem que diligenciaram apropriadamente para a obtenção de tais documentos, encontrando-se os mesmos pendentes por fatores alheios ao interesse das GERENCIADORAS ou, ainda, por razão de trâmites internos dos órgãos públicos responsáveis, neste caso as GERENCIADORAS ficarão obrigadas apenas a ressarcir à LOCATÁRIA, o valor equivalente a todas e quaisquer penalidades que eventualmente venham a ser impostas à LOCATÁRIA pelas autoridades competentes em razão exclusivamente da falta da obtenção dos documentos de responsabilidade das GERENCIADORAS.

3.7. A partir da data de assinatura pelas partes contratantes do Termo de Entrega e Aceitação das Obras ou na data de emissão do Habite-se da Edificação, a locação do CD passará a vigor nos termos deste Contrato, com a obrigação de pagamento de aluguéis (a "Data de Início do Prazo Locatício"), observado o disposto na Cláusula 3.7.2.

3.7.1 O Termo de Entrega e Aceitação das Obras conterá em detalhes as condições em que a CD foi entregue (podendo, inclusive, ser instruído com Laudo Fotográfico) e servirá como base para a devolução do Imóvel pela LOCATÁRIA, verificado o término ou a rescisão antecipada deste Contrato, por qualquer motivo, ressalvados os desgastes verificados na edificação e em suas instalações, decorrentes de seu uso normal ao longo da vigência contratual.

3.7.2 Se porventura a LOCATÁRIA vier a:

(i) motivar atrasos no Prazo de Conclusão e Entrega das Obras por modificações de projeto ou especificações, ou mesmo por comprovadas



13º Tabelião de Notas
 AUTENTICAÇÃO:
 ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
 CONFERE COM O ORIGINAL DO U.F.E.

S.P. 22 DEZ. 2011

COLEÇÃO Notarial do Estado de São Paulo
 AUTENTICAÇÃO
 1098AR85035

SANDRA REGINA MARQUES
 Escrivente Autorizada
 Rua Princesa Isabel, 388 - Brooklin Paulista
 04714-011 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
 AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

16336

interferências da **LOCATÁRIA** em seu andamento, conforme o previsto na Cláusula 2.7.1 acima, de forma que sua duração extrapole a data fixada na Cláusula 2.7, a **LOCATÁRIA** passará a responder pelo pagamento de valor mensal calculado de forma idêntica ao aluguel mensal, nos termos da Cláusula 6, como forma de indenizar o **LOCADOR**, em função do atraso verificado na conclusão das **Obras**, observando-se as demais condições contratuais estabelecidas para a fixação da **Data de Início do Prazo Locatício** e para reger a locação do **CD**;

(ii) obter o Alvará de Funcionamento do **CD** em momento anterior à expedição de todos os **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, e desde que tenha ocorrido a entrega de 100% das obras, a **Data de Início do Prazo Locatício**, para todos os fins e efeitos legais e contratuais, recairá na mesma data de expedição do Alvará de Funcionamento do **CD**;
ou

(iii) inaugurar o **CD** ao público em momento anterior à expedição de todos os **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, e/ou do Alvará de Funcionamento do **CD**, a **Data de Início do Prazo Locatício** para todos os fins e efeitos legais e contratuais, recairá na mesma data de inauguração do **CD** ao público.

3.7.3. A **LOCATÁRIA** tem ciência plena das vias de acesso atualmente existentes no Imóvel e que existem 2 (dois) projetos para a alteração e adequação dos acessos ao Imóvel, conforme Anexos 3.7.3 A e 3.7.3.B deste Contrato, no intuito de comportar integralmente o fluxo e o porte dos veículos que a **LOCATÁRIA** utilizará para suas atividades no **CD** ("Obras de Acesso"). A **LOCATÁRIA** tem ciência de que apenas o projeto conforme Anexo 3.7.3 A está aprovado e que as aprovações e a implementação das respectivas obras de infraestrutura conforme anexo 3.7.3 B estão fora do controle do **LOCADOR**.

3.7.4. A **LOCATÁRIA** conhece integralmente ambos projetos para as Obras de Acesso e concorda em aceitar, sem ressalvas, como perfeitas e concluídas as Obras de Acesso se realizadas de acordo com quaisquer dos projetos referidos na Cláusula 3.7.3.

3.7.5 As Partes concordam que a não entrega de um dos acessos descritos nos Anexos 3.7.3 A ou 3.7.2 B até a **Data da Entrega das Obras** constitui uma **Pendência Relevante**, não estando a **LOCATÁRIA** obrigada a receber as **Obras** neste caso, nos termos das Cláusulas 2.8 e 3.5.3 acima.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and initials 'S.P.' and 'R'.

16337

3.8. As disposições estipuladas na cláusula anterior não afetarão a obrigação, por parte do **LOCADOR** e através das **CONSTRUTORA/GERENCIADORAS**, de providenciar todos os **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, encaminhando-os na sequência à **LOCATÁRIA** e da obrigação, por parte do **LOCADOR** e da **LOCATÁRIA** de assinarem toda a documentação a seu cargo, sob este Contrato, que diga respeito à execução e entrega das **Obras** e do **CD** que ainda não restar assinada até a **Data de Início do Prazo Locatício**, uma vez cumpridas as condições contratualmente previstas para a sua assinatura pelas partes contratantes.

3.9. Será assegurado à **LOCATÁRIA**, mediante acionamento das **GERENCIADORAS**, e pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da assinatura pelas partes e **CONSTRUTORA** do **Termo de Entrega e Aceitação das Obras**, o reparo e o ressarcimento dos danos decorrentes de eventuais vícios de construção, aparentes e ocultos das **Obras**, desde que estes últimos se evidenciem no referido período, tudo na forma da legislação civil em vigor nesta data. Portanto, qualquer vício de construção constatado após a **Data da Entrega das Obras** deverá ser comunicado de imediato e por escrito pela **LOCATÁRIA** às **GERENCIADORAS** (com cópia para o **LOCADOR**), para que seja providenciado engenheiro para vistoriar o **CD** e repará-lo.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O Imóvel objeto do presente contrato destina-se à locação para a implementação das atividades constantes do contrato social da **LOCATÁRIA**, tais como discriminadas na alínea (ii) dos "Considerandos". Fica, a **LOCATÁRIA** autorizada a sublocar a Unidade para atividades similares àquela objeto do presente Contrato, devendo, para tanto, comunicar o **LOCADOR** por escrito a esse respeito, sendo certo que ficará sob inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de todas as autorizações legais e administrativas exigidas para a regular a ocupação do **CD** pelo sublocatário e o prazo de sublocação não deverá exceder o prazo da locação objeto deste Contrato.

4.1.1. Não obstante a autorização de sublocação prevista nessa cláusula, a **LOCATÁRIA** permanecerá sempre total e exclusivamente responsável perante o **LOCADOR** pelas obrigações assumidas neste Contrato e por eventual mau uso do Imóvel por terceiros.

4.2. Caberá à **LOCATÁRIA** obter, por conta própria e as suas expensas, os alvarás de funcionamento, e outros que se fizerem necessários, e demais



Autenticação de Notas
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FN
S.P. 02 DEZ. 2011
SANDRA REGINA MARQUES
Escritora Autorizada
Rua Princesa Isabel, 383 - Brooklin Paulista
04601-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

Handwritten signature and initials.

16338

autorizações para o exercício das atividades que realizará no Imóvel, eximindo-se o **LOCADOR** de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, não podendo a ausência de tais autorizações serem utilizadas como motivo para rescisão do presente Contrato.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRAZO DA LOCAÇÃO

5.1. O presente Contrato terá pleno efeito entre as partes contratantes, partes intervenientes e **FIADORES** a partir da data de sua assinatura, observando-se quanto ao início do prazo locatício e sua duração, o disposto na cláusula seguinte.

5.2. O prazo da locação é de no mínimo 180 meses, a contar de 01/04/2012, ou seja, se a "**Data de Início do Prazo Locatício**", tal como prevista nas Cláusulas 3.7 a 3.7.2 acima, ocorrer antes de 01/04/2012, o prazo da presente locação será prorrogado por igual período compreendido entre a **Data de Início do Prazo Locatício** e 01/04/2012.

5.3. Estando a **LOCATÁRIA** adimplente com suas obrigações e não havendo falhas não sanadas ou justificadas de sua parte, ao final do prazo de vigência da presente locação, a **LOCATÁRIA** terá o direito de exigir do **LOCADOR** ou da **SPE** se não for renovada a **Superfície**, a prorrogação automática do prazo da locação do Imóvel pelo período mínimo de mais 10 (dez) anos, mantendo-se o valor do aluguel então vigente, corrigido conforme definido na Cláusula 6.1.1. Para tanto, deverá comunicar ao **LOCADOR** essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do encerramento da data do término da locação originalmente previsto.

5.4. Caso a **LOCATÁRIA**, na forma da Cláusula 5.3 acima, decida pela prorrogação do prazo de vigência da presente locação, seja com a **SPE**, seja com o **LOCADOR**, fica ajustado que durante o período pelo qual o prazo da locação for prorrogado será aplicável integralmente à locação a Lei 8.245/91, deixando de ser aplicadas as disposições previstas neste Contrato que sejam com ela incompatíveis.

5.4.1 A prorrogação do prazo de vigência da presente locação será formalizada mediante celebração de termo aditivo ao presente Contrato, que deverá refletir as alterações nas condições da presente locação, sendo certo que serão mantidas as seguintes disposições previstas neste Contrato: (i) o preço do aluguel mensal previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo; e (ii) o período mínimo de 10 (dez) anos da prorrogação automática do prazo da locação, conforme disposto na Cláusula 5.3 acima.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and a circular stamp with the number 20.

16339

5.4.2 A rescisão antecipada deste Contrato pela **LOCATÁRIA** durante o período de prorrogação automática do prazo da locação sujeitará a **LOCATÁRIA** à multa equivalente à 06 (seis) aluguéis mensais em vigor à época da rescisão.

5.4.3 Como garantia da locação será apresentada pela **LOCATÁRIA** exclusivamente, carta de fiança no valor equivalente a 12 vezes o valor do aluguel mensal vigente à época.

6. REMUNERAÇÃO DO LOCADOR

6.1. Como contraprestação e retorno do investimento do **LOCADOR** (i) na aquisição e destinação do **Terreno** à construção do **CD** segundo os interesses da **LOCATÁRIA**; (ii) na provisão financeira das **Obras** de construção do **CD**, de acordo com as necessidades e especificações da **LOCATÁRIA**, e para a utilização em locação do **CD** pelo prazo de 180 meses, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR**, mensalmente, a quantia fixada na Cláusula 6.1.1., adiante.

6.1.1 O aluguel mensal inicial será de R\$ 15,60 (quinze reais e sessenta centavos) por metro quadrado de área construída, data base igual a data de assinatura deste contrato, que será corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a data base supra mencionada até o mês imediatamente anterior à **Data de Início do Prazo Locatício**. Daí por diante e até final da locação, o aluguel mensal sofrerá reajustes a cada 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade permitida em lei, de acordo com a variação acumulada no período do índice citado, ou na sua falta, daquele índice de preços que vier oficialmente a substituí-lo.

6.1.2 Será concedido apenas nos três primeiros anos (ou 36 meses) contados da **Data de Início do Prazo Locatício**, um desconto no preço do aluguel de 6,41% (seis inteiros e quarenta e um centésimos por cento) sobre o valor do aluguel.

6.2. O pagamento dos aluguéis será feito mediante depósito ou transferência eletrônica para conta bancária do **LOCADOR**, a ser informada posteriormente a esta data, por escrito.

6.3. As partes convencionam que o comprovante de depósito bancário valerá como recibo de pagamento; entretanto, se necessário, a **LOCATÁRIA** poderá pedir que o **LOCADOR** emita recibos confirmando os pagamentos.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and another on the left.

16340

6.4. Os aluguéis mensais deverão ser pagos pela **LOCATÁRIA**, mensalmente, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido (“**Data de Vencimento**”).

6.4.1. Caso a data de vencimento do aluguel coincida com dia em que não haja expediente bancário nacional, o vencimento ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia posterior em que houver expediente bancário.

6.5. Os aluguéis devidos e não pagos na **Data de Vencimento**, conforme os termos deste Contrato estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (ii) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste dos aluguéis estabelecido na Cláusula 6.1.1 supra e (iii) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), sobre o valor do aluguel que estiver em atraso, devidamente corrigido e acrescido dos juros de mora.

6.5.1. A variação do IPCA/IBGE, mencionada na Cláusula 6.1.1., acima, será calculada considerando a variação compreendida entre o índice do 2º (segundo) mês anterior à Data-Base deste Contrato (Fevereiro de 2011) e o índice do 2º (segundo) mês anterior ao mês de pagamento, para o primeiro aluguel, e daí em diante anualmente, ou no menor período legalmente permitido. Dessa forma, a título de exemplo, caso o Termo de Entrega seja assinado em 01/04/2012, dando-se o Início do Prazo Locatício nesta data, o primeiro aluguel seria devido para pagamento em 05/05/2012, sendo ele calculado utilizando-se a variação do índice de Fevereiro/2011 (divulgado em Março de 2011) e Março de 2012 (divulgado em Abril de 2012) (que seria o último divulgado nesta data).

6.5.2. Caso, na data de pagamento, não tenha sido divulgado o número índice do IPCA/IBGE (ou o índice aplicável) referente ao mês anterior, será repetida a variação do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior, sem qualquer ajuste e/ou acerto posterior.

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 o **LOCADOR** pela: (i) aquisição e disponibilização do **Terreno**; (ii) provisão financeira para a realização das **Obras** de construção do **CD**; (iii) custeio, pelo **LOCADOR**, das benfeitorias previstas e (iv) viabilização financeira da operação como um todo; as partes acordam que o valor do aluguel



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the letter 'A'.

16341

não foi estabelecido em função de condições normais 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. Tendo em vista a atipicidade, as particularidades e a essencialidade dos termos e condições do presente Contrato, as partes renunciam, desde já, expressamente e em caráter irrevogável e irretratável, ao direito de pleitear, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 5.2. acima, a revisão judicial do valor do aluguel, pelo que declaram, em comum acordo, que não exercerão, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 5.2., acima, qualquer pretensão de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel.

8. NÃO COMPENSAÇÃO

8.1. É vedado à **LOCATÁRIA** compensar qualquer crédito que tenha contra o **LOCADOR**, as **GERENCIADORAS**, **CONSTRUTORA** ou quaisquer terceiros, inclusive aqueles relativos a multas que o **LOCADOR** ou as **GERENCIADORAS** e a **CONSTRUTORA** lhe venham a dever em função deste Contrato, com os aluguéis definidos na Cláusula 6.1.1 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 Contrato e com a estruturação financeira do empreendimento, sendo uma das condições essenciais de equilíbrio econômico-financeiro e viabilidade da operação.

9. REAJUSTE DO ALUGUEL

9.1. Após a fixação do aluguel inicial mensal, na forma da Cláusula 6.1.1. acima, o mesmo será reajustado a cada 12 (doze) meses ou por período menor, se legalmente permitido, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE.

9.2. Se o IPCA/IBGE for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as partes estabelecem, desde já, que os aluguéis sob este Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IPC-FIPE, ou, na impossibilidade de utilização deste, por 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.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 23.

16342

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

9.4. Quando da ocorrência de reajustes do aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o aluguel será reajustado conforme previsto na Cláusula 6.5.2, acima.

10. OUTRAS OBRIGAÇÕES

10.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, e de acordo com as condições ora estabelecidas, o **LOCADOR** é obrigado a locar o **Imóvel** à **LOCATÁRIA** pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) meses, e a **LOCATÁRIA** obriga-se a tomar o **Imóvel** em locação, pelo mesmo período, devendo o **LOCADOR** viabilizar a provisão financeira das Obras de acordo com a **Documentação Técnica**, mantendo o **Imóvel** de forma a servir ao uso destinado durante todo o prazo locatício, assim como durante as eventuais prorrogações /ou renovações.

10.2. São obrigações da **LOCATÁRIA**, além daquelas já especificadas neste Contrato:

(a) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e respectivos encargos da locação, listados no item (h) abaixo diretamente aos órgãos de cobrança;

(b) utilizar o **Imóvel** para os fins de exercício da atividade social referida no considerando (ii) deste Contrato;

(c) devolver o **Imóvel**, quando do término da locação, nas condições estipuladas na Cláusula 16.1, ressalvada a depreciação rápida das instalações e benfeitorias, e ressalvado ainda, o desgaste natural pelo uso, caso não venha exercer qualquer outro direito assegurado neste Contrato que se contraponha a esta obrigação;

(d) promover a manutenção e a conservação do **Imóvel**, bem como realizar todas as medidas destinadas a repor as condições de habitabilidade do mesmo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de limpeza, manutenção, conservação e pintura do edifício e em especial das dependências e instalações sanitárias, hidráulicas, elétricas, contra incêndio, dos elevadores, escadas rolantes e ar condicionado, manutenção dos jardins e serviços de segurança do **Imóvel**;



134 Adesão de Nota.
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO PARTICIPANTE,
CONFERE COM O ORIGINAL DO I.P.E.
S.P. 22 DEZ. 2011

SANDRA REGINA MARQUES
Escrevente Autorizada
Rua Princesa Isabel, 385 - Brooklin Paulista
04631-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

16343

- (e) reparar prontamente os danos causados ao **Imóvel** ou às suas instalações por si ou por seus prepostos, empregados, fornecedores ou usuários;
- (f) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do **Imóvel**, sem o consentimento prévio por escrito do **LOCADOR**;
- (g) entregar imediatamente ao **LOCADOR** quaisquer citações, notificações, intimações ou multas relacionadas ao **Imóvel**, emitidas pelas autoridades públicas, mesmo que endereçadas a ela **LOCATÁRIA**;
- (h) pagar todos os encargos da locação, tais como despesas relacionadas a serviços públicos instalados (energia elétrica, luz, gás, água, esgoto, etc.), prêmios de seguros e tributos diretamente relacionados ao **Imóvel** (IPTU), diretamente aos agentes arrecadadores, mantendo os comprovantes de pagamento devidamente arquivados, e enviando cópia reprográfica (xerox) deles ao **LOCADOR**, sempre que solicitado por esta;
- (i) permitir a inspeção do **Imóvel**, em data e hora que lhe for previamente comunicada pelo **LOCADOR** com, pelo menos, 72 (setenta e duas horas) de antecedência, assim como a vistoria por terceiros, caso o **Imóvel** seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da **LOCATÁRIA**;
- (j) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do **Imóvel**, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, bem como instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros;
- (k) obter, junto aos órgãos competentes, todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para o regular uso, ocupação e funcionamento, para o exercício de suas atividades e de seus eventuais sublocatários autorizados, no **Imóvel**; e
- (l) manter o **Imóvel** livre e isento de qualquer contaminação ou contingência que possa caracterizar um passivo ambiental.

11. SEGURO

11.1. Durante a fase das **Obras**, o **LOCADOR**, por si ou por terceiros, contratará seguro para o **Imóvel**, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo:



ESTÁ COPIA AUTORIZADA PELO CARTÓRIO
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FE

S.R. 22 DEZ. 2011

SANDRA REGINA MARQUES
Escritora Autorizada
Rua Princesa Isabel, 383 - Brooklin Paulista
04801-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
CADA AUTENTICAÇÃO R\$ 20,00

Handwritten signatures and initials

16344

- (i) cobertura para todos os riscos - obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Imóvel, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada;
- (ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Imóvel garantindo as despesas decorrentes de Danos Materiais e/ou Danos Corporais causados a terceiros.

11.1.1 O LOCADOR também fará com que a CONSTRUTORA contrate apólice de seguro na modalidade "performance bond", garantindo a execução das Obras, tal como aqui ajustada, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, e com cobertura suficiente para garantir a continuação das Obras na hipótese de quebra do Contrato de Construção por qualquer motivo.

11.2. A partir da "Data de Início do Prazo Locatício", conforme definido na Cláusula 3.7 supra, a LOCATÁRIA contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Imóvel e instalações nele executadas conforme Documentação Técnica, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, apólice essa que deverá vigor a partir da Data de Início do Prazo Locatício e durante todo o prazo locatício, estipular o LOCADOR como beneficiário da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do Imóvel e instalações, fixado nesta data em R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), data-base: fevereiro de 2011. Referido valor será atualizado, a cada renovação da apólice aqui tratada, pela variação, no período, do INCC – Índice Nacional da Construção Civil, expedido pela Fundação Getúlio Vargas ("Valor Mínimo Segurado").

11.2.1 Caso a LOCATÁRIA não apresente a apólice do seguro no prazo estipulado na Cláusula 11.3 abaixo, o LOCADOR fica, desde já, autorizado a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à LOCATÁRIA, que estará obrigada a realizar o reembolso em um prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento do comprovante da referida contratação, juntamente com o pedido de reembolso, sob pena de sobre o valor em atraso incidir: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (ii) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste dos aluguéis estabelecido na Cláusula 6.1.1 supra e (iii)



Handwritten signature and scribbles.

16345

multa por inadimplemento de 20% (vinte por cento), sobre o valor do aluguel que estiver em atraso, devidamente corrigido e acrescido dos juros de mora.

11.2.2 A transferência da propriedade e/ou do direito real de superfície do Imóvel pelo **LOCADOR** a terceiros, importará na substituição do beneficiário na apólice, caso seja assim acordado entre o **LOCADOR** e o novo proprietário e/ou superficiário do Imóvel, sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2 deste Contrato.

11.3. A **LOCATÁRIA** deverá manter em vigor os seguros durante todo o prazo da locação e de quaisquer prorrogações, enviando ao **LOCADOR**, em até 5 (cinco) dias, os correspondentes comprovantes de renovação a cada vencimento de período de vigência.

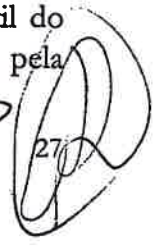
11.4. O valor dos itens segurados e os respectivos valores das indenizações deverão ser reavaliados anualmente de acordo com a variação do INCC/FGV, de forma a caracterizar a reposição integral dos bens segurados em caso de sinistro de acordo com o valor para reposição/reconstrução dos bens.

11.5. Se o produto da indenização não for suficiente para a reconstrução, por não ter a **LOCATÁRIA** contratado o seguro na forma e valor acima previstos, ou por qualquer outro motivo atribuído à **LOCATÁRIA**, ficará esta obrigada a repor imediatamente ao **LOCADOR** a diferença que vier a ser por esta suportada.

11.6. A **LOCATÁRIA** deverá enviar ao **LOCADOR** a respectiva apólice em até 30 (trinta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, as quais deverão permanecer em pleno efeito e vigor durante o prazo de vigência deste Contrato, devendo ela, ainda, remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro. As renovações de citada apólice deverão ser remetidas ao **LOCADOR**, em, no máximo, 30 (trinta) dias a partir da data de término da vigência da apólice anterior.

11.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.2., acima, o seguro a ser contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, em caso de sinistro parcial: (i) propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro; e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos ao **LOCADOR** pelo período de 8 (oito) meses.

11.8. A **LOCATÁRIA** poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito para o **LOCADOR**, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Imóvel que ficou inutilizada, 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 11.7., acima, imediatamente após a ocorrência do sinistro.

16346

11.9. Em caso de sinistro que implique a reconstrução do Imóvel, o LOCADOR procederá à reposição do Imóvel, no estado anterior, com o valor da indenização recebido da seguradora, no prazo improrrogável de 6 (seis) meses contados da liberação do Imóvel pelas autoridades e liberação dos recursos pela seguradora, o que ocorrer por último, não se interrompendo a obrigação, por parte da LOCATÁRIA, em continuar a pagar o aluguel convencionado no período que exceder a obrigação da Seguradora ou se esta não tiver assumido o pagamento dos aluguéis, conforme previsto na Cláusula 11.7, condicionada essa obrigação a que o LOCADOR tenha comprovado à LOCATÁRIA, o início efetivo das obras de reconstrução do Imóvel, e, cumulativamente (b) tenha entregue à LOCATÁRIA o cronograma físico-financeiro das obras e comprove, mensalmente, o cumprimento tempestivo das etapas nele previstas, Não sendo concluída a reconstrução do Imóvel no prazo acima, será ele prorrogado por tantos meses quantos necessários até a efetiva reconstrução, durante os quais a LOCATÁRIA estará automaticamente desobrigada de pagar aluguéis e encargos. Salvo motivo de força maior devidamente comprovado pelo LOCADOR (que justificará eventuais atrasos, não facultando à LOCATÁRIA a denúncia a seguir tratada), a LOCATÁRIA poderá denunciar o Contrato, independente de qualquer indenização ou, penalidade caso dentro dos 6 (seis) meses seguintes à liberação do Imóvel pelas autoridades e liberação dos recursos pela seguradora, o que ocorrer por último, as obras de reconstrução não tenham sido finalizadas com entrega e recebimento por ela, LOCATÁRIA, do Imóvel reconstituído na forma deste Contrato.

11.10. O LOCADOR ficará obrigado a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro até o limite do valor indenizado. Em caso de sinistro parcial e havendo interesse da LOCATÁRIA em manter a presente locação, a reconstrução do Imóvel deverá ocorrer dentro do prazo de 6 (seis) meses, contados da efetiva liberação da indenização pela companhia de seguro e liberação do Imóvel pelos órgãos competentes, em favor do LOCADOR, para a restituição do Imóvel ao estado anterior ao sinistro, observando-se o disposto na Cláusula 11.5 supra.

11.11. Caso a LOCATÁRIA manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato durante o prazo da locação em virtude da ocorrência de sinistro parcial no CD, estará ela obrigada a pagar ao LOCADOR o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (i) o saldo dos aluguéis vincendos até o termo final do



Handwritten signature and a circled number 28.

prazo mínimo da locação e (ii) o valor da indenização efetivamente paga pelo seguro, prevista na Cláusula 11.7, acima.

16347

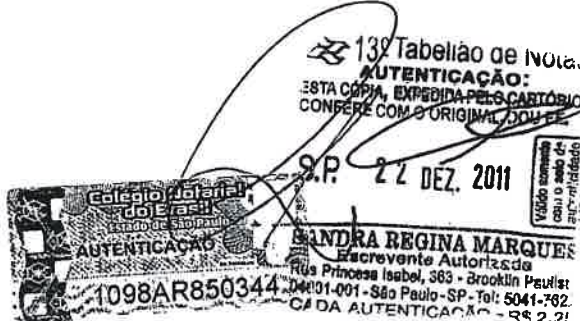
11.12. Tendo ocorrido sinistro total ou parcial e a Seguradora não venha a pagar a indenização ao **LOCADOR** sob fundamento de que a ocupação do Imóvel estava irregular por parte da **LOCATÁRIA**, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda por não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel, a **LOCATÁRIA** deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem ao **LOCADOR**, ressalvado o direito de regresso da **LOCATÁRIA** contra a Seguradora, sem prejuízo do pagamento do saldo dos aluguéis vincendos até o termo final do prazo mínimo da locação.

11.13. A obrigação da **LOCATÁRIA** de pagar ao **LOCADOR** os valores necessários à reposição do bem ao seu estado original, prevista na Cláusula 11.5 acima, não incidirá se o sinistro tiver sido ocasionado exclusivamente por vícios ocultos da construção do Imóvel.

11.14. Se, durante a vigência do presente Contrato, um incêndio ou outro evento danificar ou destruir o Imóvel, no todo ou em parte, as condições do Imóvel serão avaliadas com base em um relatório preparado por profissionais qualificados, indicados conjuntamente pelo **LOCADOR** e pela **LOCATÁRIA**, e cujos custos relativos a sua elaboração serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, prevalecendo às seguintes disposições:

(i) se o relatório mencionado no *caput*, acima, determinar que a reconstrução do Imóvel levará mais de 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, e, ainda, que o Imóvel não tenha condições de ser utilizado pela **LOCATÁRIA** em razão do sinistro, mesmo que de forma precária, o presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, devendo a **LOCATÁRIA** pagar ao **LOCADOR** o montante previsto na Cláusula 11.5, acima; e

(ii) sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.5, acima, se o relatório mencionado no *caput*, acima, determinar que a reconstrução do Imóvel levará até 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, caberá ao **LOCADOR** reconstruir o Imóvel. Neste caso, o **LOCADOR** informará a **LOCATÁRIA** a esse respeito, especificando o prazo para as obras de reconstrução. Se parte do Imóvel não puder ser ocupado por falta de adequação, conforme determinado pelo relatório mencionado no *caput*, acima, o pagamento do aluguel referente a essa área deverá ser coberto pelo Seguro durante o período compreendido entre a data de destruição e a data de conclusão da reforma.



16348

11.15. No caso de incêndio ou acidente no Imóvel, independentemente de a **LOCATÁRIA** ser a responsável ou não, suas obrigações limitar-se-ão à obtenção da indenização do Seguro e ao previsto na Cláusula 11.10, acima, ressalvando-se, no entanto, que a **LOCATÁRIA** não será eximida de responsabilidade caso tenha deixado de contratar o Seguro para o Imóvel, conforme exigido nos termos do presente Contrato.

12. REALIZAÇÃO DE NOVAS BENFEITORIAS APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, E FASES DE EXPANSÃO.

12.1. Se a **LOCATÁRIA** tiver interesse em efetuar benfeitorias no Imóvel, que envolvam modificações que não sejam na estrutura do mesmo, e desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a **LOCATÁRIA** submeter solicitação por escrito ao **LOCADOR** antes de iniciar as obras, informando os detalhes técnicos das modificações. Todas as modificações que não sejam na estrutura, avaliadas em até R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), no máximo, poderão ser efetuadas diretamente pela **LOCATÁRIA**, sem que haja necessidade da aprovação prévia do **LOCADOR**.

12.1.1 Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Imóvel, observado o disposto na cláusula anterior, deverão:

- (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel;
- (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes no Imóvel;
- (iii) ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando necessário;
- e
- (iv) ter o respectivo projeto obrigatoriamente submetido ao **LOCADOR**, para prévia aprovação, antes de sua implementação, caso importe em aumento ou diminuição de área construída ou alteração relevante dos projetos elétrico e hidráulico constante da **Documentação Técnica**, inclusive para as finalidades previstas na Cláusula 12.4.

12.2. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Imóvel poderão ser removidas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao mesmo. Por benfeitorias removíveis entendem-se aquelas que, quando de sua remoção do Imóvel, não danifiquem a estrutura do Imóvel, instalações, equipamentos em geral e decorações.

12.3. A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel por benfeitorias que porventura vier a realizar, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, desde que não sejam consentidas pelo **LOCADOR**. Assim

LES CAD

22.13º Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO
 ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
 CONFERE COM O ORIGINAL. DOU PE

S.F. 22 DEZ. 2011

SANDRA REGINA MARQUES
 Escrevente Autorizada
 Rua Pinheira Isabel, 385 - Brooklin Paulista
 04001-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
 CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

1098AR85033

16349

sendo, fica ajustado que as benfeitorias não removíveis ou mesmo aquelas que, sendo removíveis, não restarem retiradas do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, ao final da locação, se incorporarão ao **Imóvel**.

12.4. O **LOCADOR**, se lhe convier e a seu livre critério, terá a faculdade (não a obrigação) de realizar, no **Imóvel**, benfeitorias adicionais àquelas previstas nas cláusulas anteriores e de interesse da **LOCATÁRIA**, arcando com o respectivo custo, enquanto em decurso a locação.

12.4.1. Na hipótese acima tratada, desde que previamente aprovado pela **LOCATÁRIA**, o aluguel vigente será reajustado para refletir, até o final do período locatício vigente, os investimentos adicionais aportados pelo **LOCADOR** em tais benfeitorias, sendo certo que esta porção a maior do aluguel poderá ser objeto de nova(s) operação(ões) de cessão e/ou securitização de recebíveis, direta ou indiretamente pelo **LOCADOR**, por meio de cessão de tais créditos ou outras operações similares, visando, entre outras possibilidades, a emissão de **Títulos Representativos dos Créditos**, com o que concorda e anui desde já a **LOCATÁRIA**, desde que tal prática não gere qualquer ônus a esta, observado o disposto na Cláusula 13.2 abaixo.

12.5. Fica expressamente ajustado entre as **Partes** que a **LOCATÁRIA** tem interesse em ampliar o **CD** objeto deste Contrato em mais 2 (dois) módulos de 40.000,00 m² de área construída cada, a serem edificadas sobre 2 (duas) áreas de terreno de aproximadamente 65.000 m² cada, identificadas no Anexo I ("Área de Expansão"). Cada ampliação será solicitada ao **LOCADOR**, mediante envio de notificação, por escrito, observadas condições adiante estabelecidas.

12.5.1. O **LOCADOR** poderá optar por (i) não participar da realização da respectiva expansão, hipótese essa em que se compromete a firmar todos os instrumentos que se façam necessários para transferir para a **LOCATÁRIA** a Área Remanescente do Imóvel, após o desmembramento da mesma, para que ela possa executar, por sua conta e responsabilidade, o desenvolvimento da respectiva expansão, mediante o pagamento pela **LOCATÁRIA** da contrapartida a seguir estabelecida, pela transferência da Área Remanescente; ou (ii) participar da expansão, hipótese essa em que a **LOCATÁRIA** se obriga a firmar todos os instrumentos que se façam necessários para tanto, incluindo os documentos necessários para realização de nova operação de captação de recurso, observado o disposto na Cláusula 12.4.1, acima.

I. 1ª Fase de Expansão - Consistirá em um acréscimo de mais 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) de área construída a ser edificada sobre a



ESTÁ COPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO, CONFERE COM O ORIGINAL DOU FE.

S.P. 22 DEZ. 2011

1098AR85038

SANORA REGINA MARQUES
Escritora Autorizada
Rua Professor Isabela, 383 - Brooklin Paulista
04501-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
CAP - AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

31

16350

Área de Expansão 1, e deverá ser solicitada ou não pela **LOCATÁRIA** até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Início do Prazo Locatício:

a) Caso o **LOCADOR** concorde em participar da 1ª Fase de Expansão, o valor do aluguel referente ao acréscimo será equivalente a R\$ 11,55 (onze reais e cinquenta e cinco centavos) por metro quadrado de área construída (considerando a data base data da assinatura deste Contrato), a ser reajustado pelo índice constante da Cláusula 9. As partes estabelecem, desde já, que caso a obra de expansão seja entregue após o 36º mês contado da Data de Início do Prazo Locatício do **CD**, o **LOCADOR** concederá à **LOCATÁRIA** um desconto sobre o aluguel da expansão no montante equivalente a 6,41% (seis vírgula quarenta e um por cento) do aluguel mensal do **CD**, durante a quantidade de meses equivalente ao número de meses que ultrapassarem o 36º mês, no limite de 5 (cinco) meses. Dessa forma, para exemplificar: (i) se a obra da 1ª Fase de Expansão for entregue até o 36º mês contado da Data de Início do Prazo Locatício do **CD**, a **LOCATÁRIA** não fará jus a nenhum desconto; ou (ii) se a obra da 1ª Fase de Expansão for entregue no 39º mês contado da Data de Início do Prazo Locatício do **CD**, a **LOCATÁRIA** fará jus a 3 (três) meses de desconto [Fórmula: 39 - 36 = 3].

b) Caso o **LOCADOR** decida por não participar da 1ª Fase de Expansão, as Partes desde já estabelecem que o valor a ser pago pela **LOCATÁRIA** pela transferência da Área de expansão 1 será equivalente a R\$ 40,00 (quarenta reais) por metro quadrado, reajustados pelo índice constante da Cláusula 9, acima.

II. 2ª Fase de Expansão - Consistirá em um acréscimo de mais 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) de área construída a ser edificada sobre a Área de Expansão 2, e poderá ser solicitada pela **LOCATÁRIA** se a 1ª fase de expansão tiver sido notificada e concluída na ocasião, e se notificada até o 72º (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Início do Prazo Locatício:

a) Caso o **LOCADOR** concorde em participar da 2ª Fase de Expansão o valor do aluguel referente ao acréscimo será equivalente a R\$ 11,55 (onze reais e cinquenta e cinco centavos) por metro quadrado de área construída (considerando a data base a data da assinatura deste Contrato), a ser reajustado pelo índice constante da Cláusula 9.



32
Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL DOU FÉ.

S.P. 22 DEZ. 2011



Handwritten signature and scribbles.

16351

b) Caso o **LOCADOR** decida por não participar da 2ª Fase de Expansão, as Partes desde já estabelecem que o valor a ser pago pela **LOCATÁRIA** a título de contrapartida pela transferência da Área de Expansão 2 será equivalente a R\$ 40,00 (quarenta reais) o metro quadrado, reajustados pelo índice constante da Cláusula 9, acima.

12.5.2 Caso exercido o direito de expansão referidos nesta cláusula, o prazo da presente locação será prorrogado automaticamente até a data final da locação da Área de Expansão, devendo ser formalizados os respectivos instrumentos contratuais e aditivos.

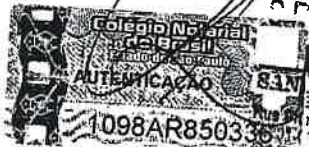
12.5.3. Caso a **LOCATÁRIA** não se interesse e não solicite o acréscimo de área construída dentro dos prazos previstos na Cláusula 12.5.1, item (i) e (ii), o **LOCADOR** poderá dispor ou utilizar a área do terreno que está reservando para esse fim – a Área de Expansão 1 e a Área de expansão 2, a seu exclusivo critério, podendo inclusive aliená-la ou locá-la a terceiros, uma vez que ela só passará a fazer parte do objeto do presente contrato se ocorrer a referida expansão. Por esta razão, a não utilização da Área de Expansão pela **LOCATÁRIA** não representará nenhuma alteração no valor do aluguel mensal previsto na Cláusula 6 deste Contrato.

12.5.4. A **LOCATÁRIA** declara ter conhecimento e aceitar que as condições comerciais previstas na Cláusula 12.5.1 e cláusulas seguintes somente valerão se solicitadas nos prazos e condições constantes dos itens (i) e (ii) da referida Cláusula, incluindo, mas não se limitando, às metragens ali indicadas; bem como declara ter conhecimento que a falta de solicitação pela **LOCATÁRIA** para realização da 1ª Fase de Expansão, desobrigará o LOCADOR automaticamente em relação à realização da 2ª Fase de Expansão nas condições previstas neste Contrato, aplicando-se, inclusive, a hipótese estabelecida na Cláusula 12.5.3 acima.

12.5.5. Na hipótese do **LOCADOR** optar por participar da expansão prevista acima, a contratação da locação das Áreas de Expansão terá o prazo de 180 (cento e oitenta) meses contados da data de entrega da respectiva obra de expansão, aplicando-se nessas hipóteses todas as cláusulas e condições previstas neste instrumento relativas à atipicidade do Contrato.

13. CESSÃO/SUBLOCAÇÃO/COMODATO

13.1. É vedado à **LOCATÁRIA** ceder, quaisquer dos direitos oriundos deste contrato, sem o conhecimento e consentimento do **LOCADOR**, por escrito.



13ª Tabelião de Notas
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL DOU-SE

22 DEZ. 2011

S. J. REGINA MARQUES
Escrivente Autorizada
Rua Isabel, 385 - Brooklin Paulista
04711-865 Paulo-SP. Tel: 5041-7822
CÓPIA AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

16352

13.1.1. A **LOCATÁRIA** poderá sublocar e/ou dar em comodato o Imóvel para terceiros, mediante comunicação prévia, por escrito ao **LOCADOR**, garantindo ao **LOCADOR** que o sublocatário e/ou comodatário utilizará o Imóvel para o desenvolvimento de atividades lícitas e compatíveis com seu respectivo objeto social.

13.1.2. Em quaisquer das hipóteses de sublocação ou empréstimo previstas nas Cláusulas 13.1.1 acima, as garantias prestadas pela **LOCATÁRIA** sob este Contrato permanecerão íntegras, continuando a **LOCATÁRIA** integralmente responsável, perante o **LOCADOR**, pelo cumprimento das obrigações contratuais, em sua totalidade, até final da locação.

13.2. O **LOCADOR**, por sua vez, fica desde já autorizado a ceder livremente a totalidade dos direitos creditórios presente e futuros devidos pela **LOCATÁRIA** provenientes deste Contrato, em favor de instituições financeiras, fundos de investimentos em direitos creditórios e/ou companhias securitizadoras de créditos imobiliários, com a finalidade de possibilitar a implementação do Projeto de Estruturação Financeira, observado o dever do **LOCADOR** de notificá-la quando da referida cessão, na forma do disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro.

14. VIGÊNCIA E REGISTRO

14.1. Uma vez iniciada a contagem do prazo locatício, o presente Contrato poderá ser a qualquer tempo registrado pela parte interessada perante o Cartório de Registro de Título e Documentos, sempre às expensas da **LOCATÁRIA**.

14.2. Na hipótese de não haver interesse da **LOCATÁRIA** na aquisição do Imóvel, e deste ser alienado ou do direito de superfície ser conferido a terceiros, durante a vigência deste Contrato, a contratação acerca da locação do Imóvel subsistirá nos termos do presente Contrato, comprometendo-se o **LOCADOR** a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s) do Imóvel a obrigação deste(s) último(s) de cumprir(em) integralmente a avença locatícia aqui ajustada, como condição de validade do negócio jurídico a ser celebrado com o terceiro adquirente.

15. MODIFICAÇÕES DURANTE AS OBRAS



13ª Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL. DOULEE

SP. 22 DEZ 2011

BÁNDRA REGINA MARQUES
Escrivente Autorizada
Rua Princesa Isabel, 383 - Brooklin Paulista
04591-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,20

Handwritten signature and a circular stamp with the number 34.

16353

15.1. Quaisquer modificações solicitadas pela **LOCATÁRIA** que sejam aprovadas previamente por escrito pelo **LOCADOR**, durante as **Obras**, serão efetuadas pelo **LOCADOR** observando-se os seguintes critérios:

(i) se as modificações não implicarem em aumento no custo das **Obras**, nem em tempo adicional para a conclusão e entrega das **Obras**, não haverá qualquer cobrança adicional da **LOCATÁRIA**;

(ii) caso contrário, a **LOCATÁRIA** concorda que aluguel seja alterado, acrescendo-se ao mesmo um valor de aluguel a ser acordado oportunamente entre as partes, a ser corrigido na forma prevista na Cláusula Nona deste Contrato; e

(iii) se as modificações implicarem em atraso no **Prazo para Conclusão e Entrega das Obras**, ou mesmo se houver atraso no cumprimento do **Prazo para Conclusão e da Entrega das Obras** por comprovadas interferências da **LOCATÁRIA** em seu andamento, conforme o previsto na Cláusula 2.7.1 acima, serão aplicadas as condições estipuladas na Cláusula 3.7.2, alínea (i).

15.2. Nenhuma modificação na **Documentação Técnica** será efetuada sem uma ordem por escrito da alteração e respectiva aprovação de orçamento assinada por representante da **LOCATÁRIA** especialmente identificado, a ser nomeado oportunamente.

16. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

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 **Imóvel**, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, inclusive no que se referir às suas benfeitorias e instalações, observadas, no mais, as regras previstas na Cláusula 12 supra, permanecendo responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos locatícios enquanto não retornar a **CD** para o **LOCADOR** nas condições supra mencionadas.

16.2. A **LOCATÁRIA** deverá notificar o **LOCADOR** com pelo menos 120 (cento e vinte) dias antes da data estipulada para a devolução do **Imóvel**, de forma a permitir que o **LOCADOR** vistorie o **Imóvel**, conjuntamente com a **LOCATÁRIA**.



13ª Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO:
3ª CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERIDA COM O ORIGINAL. DOU FE

22 DEZ 2011

BRASIL
AUTENTICAÇÃO
1098AR850328
BRASIL
REGINA MARQUES
Escrevente Autorizada
Rua... 363 - Brooklin Paulista
Paulo - SP - Tel: 5041-7622
AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25

35

16354

17. RESCISÃO ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO

17.1. Caso a **LOCATÁRIA** rescinda voluntariamente este Contrato a qualquer momento, a partir desta data e antes da expiração do prazo previsto na Cláusula 5.2, ou a locação seja rescindida pelo **LOCADOR** em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais pela **LOCATÁRIA**, cujas providências para sua solução não venham a ser iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido, e concluídas no prazo fixado pelo **LOCADOR** nessa notificação, que deverá ser razoável em vista da natureza do problema, a **LOCATÁRIA** pagará ao **LOCADOR**, a título de perdas e danos prefixados, valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato que deu origem à rescisão antecipada, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, *pro-rata-temporis* desde a data da última correção do aluguel até a data da rescisão deste Contrato (“Indenização por Rescisão Antecipada”).

17.1.1 A Indenização por Rescisão Antecipada visa, em consonância com o parágrafo único, do art. 473, do Código Civil Brasileiro, ressarcir todos os investimentos feitos pelo **LOCADOR** com a aquisição e destinação do Terreno à construção do CD pretendida pela **LOCATÁRIA** e reserva da Área de Expansão, à provisão financeira das Obras de construção do CD para entrega à **LOCATÁRIA**, executadas exclusivamente para atender os objetivos e necessidades da **LOCATÁRIA**.

17.1.2 A Indenização por Rescisão Antecipada contempla ainda as perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pelo **LOCADOR**, compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais o **LOCADOR** incorreu e incorrerá para a viabilização desta locação, executados exclusivamente para atender os objetivos e necessidades da **LOCATÁRIA**.

17.1.3 A Indenização por Rescisão Antecipada deverá ser paga ao **LOCADOR** de uma só vez, em até 20 (vinte) dias após a data de recebimento da referente Notificação.

17.2. A **LOCATÁRIA** reconhece como legítimo o direito do **LOCADOR** de receber a referida Indenização por Rescisão Antecipada na sua íntegra na ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 17.1, ficando as obrigações da **LOCATÁRIA** de indenizar o **LOCADOR** circunscritas ao disposto acima.



Handwritten signatures and initials, including a large signature on the right and initials in the center.

16355

mormente tendo em vista o disposto no parágrafo único, do art. 473, do Código Civil Brasileiro.

18. COMUNICAÇÕES DE INADIMPLEMENTO

18.1. Independentemente das disposições acima, será vedado à parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o presente Contrato, a menos que: (i) a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a parte inadimplente não tenha iniciado o procedimento para sanar a causa do inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias após ter recebido tal aviso, ante a falta de prazo específico estabelecido neste Contrato, para a remediação da falta, ou não tenha sanado a causa do referido inadimplemento no prazo fixado pela parte inocente, salvo o caso de atraso por motivos alheios à vontade do inadimplente, o que deverá ser devidamente justificado, documentado e comprovado; exceto em se tratando do pagamento do aluguel, que não estará sujeito a nenhum pré-aviso, por aplicação do princípio "dies interpellat pro homine" e cujo atraso não poderá ser justificado nem por motivos alheios à vontade do inadimplente.

19. MULTA POR INFRAÇÃO

19.1. Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste Contrato sujeitará o infrator à multa equivalente a 1/4 (um quarto) de aluguel mensal em vigor à época da infração.

20. OUTRAS DISPOSIÇÕES

20.1. O presente Contrato substitui todos os documentos e entendimentos anteriores realizados entre as partes a respeito do **Terreno**, das **Obras**, do **CD**, da locação ou do **Imóvel**.

20.2. O não-exercício por determinada parte de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre o **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA**, com anuência do **FIADOR** e demais intervenientes envolvidos.



Handwritten signatures and initials.

16356

20.3. As **GERENCIADORAS** e a **CONSTRUTORA** concordam com os termos do presente Contrato e comprometem-se a respeitá-lo integralmente, naquilo que lhes disser respeito.

20.4. As partes reconhecem e declaram, para todos os fins, que:

- (a) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma delas: (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; e (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada;
- (b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra ambas as partes, de acordo com os seus termos;
- (c) cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agirá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (d) não dependem economicamente uma da outra;
- (e) nenhuma delas se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento;
- (f) as discussões sobre este Contrato foram conduzidas e implementadas por livre iniciativa das partes, a partir da necessidade manifestada pela **LOCATÁRIA**;
- (g) são pessoas jurídicas familiarizadas com negócios jurídicos análogos ou da mesma natureza do objeto deste Contrato;
- (h) foram assistidas por advogados na negociação, declarando, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação deste Contrato, que porventura pudessem influenciar na formação das manifestações de vontade ora declaradas; e
- (i) dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste Contrato, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

20.5. A **SPE** obriga-se a respeitar todas as regras, condições, obrigações e deveres deste Contrato, sendo que caso, por qualquer motivo, a Superfície não seja implementada ou seja revogada ou, ainda, expire, a **SPE** assumirá a condição de locador com todos os direitos, deveres e obrigações inerentes, até o término deste Contrato, ou eventuais renovações do mesmo, e efetiva devolução do Imóvel pela **Locatária**.

21. AVISOS



13# Tabelião de Notas
AUTENTICAÇÃO Nº:
STA 00974, EXPEDIDA PELA SUBSTITUIÇÃO,
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FE

S.F. 22 DEZ 2011

Colégio Notarial do Brasil
Instituto de Notários
AUTENTICAÇÃO
SANDRA REGINA MARQUES
Escriturante Autorizada
Rua Princesa Isabel, 383 - Brooklin Paulista
04501-901 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
CADA - 1098AR850321

Handwritten signatures and initials, including a circled number 38.

16357

21.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte, do interveniente ou do fiador que os enviar ou, em sendo assinados em nome desta, instruídos com a competente procuração e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para o **LOCADOR:**

At: Sr. Cesar Nasser
Rua Amauri nº 255, 5º andar
CEP 01448-000 - São Paulo/SP
Cesar.Nasser@rbcapital.com.br

Se para a **LOCATÁRIA:**

GUSTAVO BACH
Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 01, sala 202 e 302,
Barra da Tijuca,
Rio de Janeiro-RJ, CEP 22775-044

Se para qualquer das **GERENCIADORAS:**

A/C: Sr. Luiz Antonio Queiroz e/ou Sr. Paulo Roberto Cunha Deneno
Avenida das Nações Unidas nº. 12.551, conjunto 1808, 18º andar
Brooklin, São Paulo – SP
Telefone: (11) 3043-7788
e-mail: queiroz@crebr.com.br; piau@cre.imb.br

Se para o **FIADOR:**

GUSTAVO BACH
Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 01, sala 202 e 302,
Barra da Tijuca,
Rio de Janeiro-RJ, CEP 22775-044

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito pelo interessado aos demais signatários deste Contrato, dentro do território brasileiro. Fica desde já estabelecido que as citações judiciais não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 39.

16358

22. DIREITO DE PREFERÊNCIA

22.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos do domínio ou do direito de superfície, relativamente ao Imóvel -- exceto se para fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras ou companhias securitizadoras de créditos, bem como a empresas integrantes do mesmo grupo societário do **LOCADOR**, caberá à **LOCATÁRIA** exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros, sendo que o **LOCADOR** informará a **LOCATÁRIA** sobre a pretensa operação por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de recebimento inequívoco, observada a Cláusula 14 quanto ao cumprimento da obrigação do adquirente respeitar e cumprir o presente Contrato.

22.2. A comunicação prevista na Cláusula 22.1 acima, especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o pretendente, o preço, a forma de pagamento, o prazo de validade da proposta bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

22.3. O direito de preferência caducará se a **LOCATÁRIA** deixar de expressar seu total aceite à proposta de forma inequívoca no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do recebimento do comunicado previsto na Cláusula 22.2.

22.4. O direito de preferência aqui previsto não será aplicável nas hipóteses definidas na Cláusula 22.1 supra.

23. FIANÇA E OUTRAS GARANTIAS

23.1. O **FIADOR** assina o presente Contrato como **PRINCIPAL PAGADOR**, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, por todas as obrigações pela última assumidas neste Contrato e nos documentos integrantes e complementares, incluindo, mas não se limitando, os aluguéis, os reajustes contratuais que o aluguel venha a sofrer, as indenizações e as penalidades legais e contratuais pactuadas neste Contrato quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, inclusive durante eventual prorrogação da locação.

23.1.1 Declara, outrossim, o **FIADOR**, que (a) desiste da faculdade de pedir exoneração da fiança que é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil, renunciando, expressamente, aos benefícios a que se referem os artigos 821, 823,



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 40.

16359

827, 829, 830, 833, 837, 838 e 839 do Código Civil brasileiro; (b) que não lhe assistirá em execução, por força da solidariedade que assumiu, o benefício de ordem; (c) que, na falta de pagamento, fica o **LOCADOR** com direito de agir judicialmente contra a **LOCATÁRIA**, sem dar ciência ao Fiador que, por mútua conveniência, com isso concorda e se obriga por todas as custas e honorários

23.1.2 O **FIADOR** declara, sob as penas da lei, não haver protestos ou ações em curso capazes de levá-lo à insolvência e que nunca foi citado ou intimado de qualquer medida judicial que, de alguma forma, possa inviabilizar a garantia objeto desta cláusula ou a declaração contida na cláusula subsequente.

23.1.3 O **FIADOR** declara expressamente estar ciente e de acordo que os encargos da presente fiança se estenderão até a efetiva devolução do **CD** locado à **LOCATÁRIA**, posto que continuará solidariamente responsável por todas as obrigações assumidas neste Contrato, mesmo após o término do prazo de vigência da locação e até que o **CD** seja restituído ao **LOCADOR**, nas condições aqui pactuadas para tanto.

23.1.4 Ao **LOCADOR** está ainda facultado exigir da **LOCATÁRIA**, a qualquer tempo, e esta obriga-se a prontamente providenciar, a substituição do **FIADOR**, por outro idôneo e titular de bens de raiz, se verificada, a qualquer momento, a ausência, interdição ou insolvência do **FIADOR**, declaradas judicialmente, em caso de alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao **LOCADOR** ou se o mesmo vier a ser envolvido em pendência judicial que, comprovadamente, possa inviabilizar a garantia prestada neste Contrato. O não-cumprimento, pela **LOCATÁRIA**, das obrigações contidas nesta cláusula, caracterizará infração da **LOCATÁRIA** a este Contrato, podendo o **LOCADOR** optar pela rescisão antecipada, com as conseqüências aqui previstas para a hipótese.

23.2. A **LOCATÁRIA** poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, apresentar como garantia das obrigações previstas no presente Contrato - incluindo os reajustes contratuais que o aluguel venha a sofrer, as indenizações e as penalidades legais e contratuais pactuadas neste Contrato, inclusive, mas não limitado, às indenizações por rescisão antecipada, a quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, e de eventual prorrogação da locação - carta de fiança bancária e/ou seguro fiança emitida(o) por instituição financeira brasileira de primeira linha, pré-aceita pela **LOCADOR**, em montante equivalente a 100% (cem por cento) do valor remanescente das contraprestações devidas, assumindo a instituição financeira, por meio de tal fiança bancária, a condição de fiadora e principal pagadora, solidariamente com a **LOCATÁRIA** das obrigações assumidas



13 Tabelião de Notas
 ESTE DOCUMENTO É AUTENTICO
 CONFERIR COM O ORIGINAL POU
 S.P. 22 DEZ. 2011
 SANDRA REGINA MARQUES
 Escrivente Autorizada
 Rua Princesa Isabel, 383 - Brooklin Paulista
 04511-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7622
 1098AR8503
 IDENTIFICACAO - RS 2.25

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number '41'.

16360

por esta no presente Contrato, incluindo, mas não limitado, ao aluguel, reajuste de aluguel, penalidades moratórias e compensatórias, indenizações, especialmente a indenização por rescisão antecipada, e demais acessórios ("Fiança Bancária Integral"). A Fiança Bancária Integral prevista na presente Cláusula 23.2 não se confunde com a Fiança Bancária Parcial prevista na Cláusula 23.4 e deverá ser adicional à mesma.

23.2.1 A Fiança Bancária Integral acima prevista deverá ser comprovada ao **LOCADOR** tão logo obtida (data a partir da qual os **FIADORES** estarão liberados de suas obrigações contratuais) e deverá permanecer vigente até a efetiva devolução do **CD** ao **LOCADOR**, nas condições aqui pactuadas para tanto. Assim sendo, antes de decorrido o prazo de validade da primeira carta de Fiança Bancária Integral apresentada, esta deverá ser substituída por outra (emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, pré-aceita pela **LOCADOR**) ou aditada, sem que haja qualquer interrupção na garantia, comprovando a **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** a substituição ou renovação da fiança bancária, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 100% (cem por cento) do remanescente das contraprestações devidas pela **LOCATÁRIA** à **LOCADOR**, na forma do disposto neste Contrato, sendo que os valores da Fiança Bancária Integral previstos para cada ano do Contrato deverão ser atualizados pela variação acumulada do índice previsto na Cláusula 9.1 acima durante o respectivo período contratual:

23.2.2 Optando a **LOCATÁRIA** pela Fiança Bancária Integral de que trata a Cláusula 23.2, a sua não-renovação no prazo supra previsto será considerada infração contratual grave por parte da **LOCATÁRIA**, autorizando a rescisão antecipada do presente Contrato pelo **LOCADOR**, conforme o disposto na Cláusula 17.1, independentemente do prazo de 30 (trinta) dias para cura previsto em tal cláusula, facultada ainda, à **LOCADOR**, a execução da Fiança Bancária Integral vigente e demais garantias previstas no presente Contrato para recebimento dos valores devidos em função da rescisão antecipada por força da infração contratual da **LOCATÁRIA**.

23.3. As partes acordam expressamente que a execução da garantia aqui prevista pelo **LOCADOR** e o pagamento pela instituição financeira não elidem o inadimplemento da **LOCATÁRIA**, sendo este Contrato rescindido de pleno direito por infração contratual da **LOCATÁRIA**.

23.4. A **LOCATÁRIA** se compromete, ainda, a apresentar em até 30 (trinta) dias, contados a partir da presente data, como garantia adicional do cumprimento das obrigações previstas no presente instrumento, incluindo os

Handwritten signature in a circular stamp.

AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL. DDU-PE

S.P. 22 DEZ. 2011



Colegio Notarial do Brasil
Estado de São Paulo
AUTENTICAÇÃO
SANDRA REGINA MARQUES
Escritório Autorizado
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04891-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-7822
CADA AUTENTICAÇÃO - R\$ 2,25
1098AR850325

Handwritten signatures and initials.

16361

reajustes contratuais que o aluguel venha a sofrer, permanecendo integral e inalteradas as obrigações do **FIADOR**, fiança bancária emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, cujo modelo encontra-se anexo (Anexo V), aceita pelo **LOCADOR**, em montante equivalente a 24 (vinte e quatro) parcelas locatícias mensais, assumindo a instituição financeira, por meio de tal fiança bancária, a condição de fiadora e principal pagadora, solidariamente com a **LOCATÁRIA** das obrigações assumidas por esta no presente Contrato, incluindo, mas não limitado, ao aluguel, ("Fiança Bancária Parcial").

23.4.1. A Fiança Bancária Parcial deverá ser renovada a cada 12 (doze) meses pela **LOCATÁRIA**, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 24 (vinte e quatro) parcelas locatícias mensais, sendo que os valores da Fiança Bancária Parcial previstos para cada ano do Contrato deverão ser atualizados pela variação acumulada do índice previsto na Cláusula 9.1., acima durante o respectivo período contratual.

23.4.2. A não renovação da Fiança Bancária Parcial no prazo supra previsto será considerada infração contratual por parte da **LOCATÁRIA**, desde que a pendência não seja sanada no prazo de até 15 (quinze) dias após a notificação por escrito à **LOCATÁRIA** pela **LOCADORA**, autorizando a rescisão antecipada do presente instrumento pelo **LOCADOR** conforme o disposto na Cláusula 17.1., independentemente do prazo para cura previsto na referida Cláusula, facultando ainda, ao **LOCADOR**, a execução da Fiança Bancária Parcial vigente e demais garantias previstas no presente Contrato para recebimento dos valores devidos em função da rescisão antecipada por força da infração contratual da **LOCATÁRIA**.

23.5. As partes acordam expressamente que a execução da garantia aqui prevista pelo **LOCADOR** e o pagamento pela instituição financeira não elidem a caracterização do inadimplemento da **LOCATÁRIA**, sendo este Contrato rescindido de pleno direito por infração contratual da **LOCATÁRIA**, sujeitando-se a **LOCATÁRIA** ao pagamento da diferença entre o valor pago pela Fiança Bancária Parcial e o valor da Indenização, calculado na forma do disposto na Cláusula 17.1., acima.

24. SECURITIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO ("RATING") DA LOCATÁRIA PARA A SECURITIZAÇÃO

24.1. A **LOCATÁRIA** tem conhecimento e aceita que o **LOCADOR**, ao seu exclusivo critério, poderá obter no mercado financeiro e de capitais recursos para prover o desenvolvimento e manutenção do Imóvel, mediante uma operação de

107 tabelas de Notas
AUTENTICAÇÃO
STACERPA EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU FÉ.

S.P. 22 DEZ. 2011

RECEBUE
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE SÃO PAULO

[Handwritten signatures and initials]

43

Geleim Nataniel
GOLBESIN
Escritor de São Paulo
AUTENTICAÇÃO
1098AR850324

SANDRA REGINA MARQUES
Escritor Autorizada
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04711-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-762

16362

securitização dos recebíveis derivados deste Contrato, inclusive mediante a emissão de Títulos, cessão dos recebíveis deste Contrato para Cessionários, conforme Considerando (xi), ou qualquer outra operação no mercado financeiro e de capitais, bem como a cessão ou constituição de garantia sobre os recebíveis oriundos deste Contrato, sobre as quotas do **LOCADOR** ou da **INTERVENIENTE** ou, ainda, sobre o Imóvel, desde já anuindo com todo este processo, observado o dever do **LOCADOR** de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no art. 290, do Código Civil Brasileiro.

24.2. Caso o **LOCADOR** opte pela securitização dos créditos imobiliários derivados deste Contrato, na forma do disposto na Cláusula 13.2, acima, a **LOCATÁRIA** desde já anui e consente com a cessão dos recebíveis imobiliários deste Contrato (a "Cessão de Crédito") para os Cessionários, observado o dever do **LOCADOR** de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

24.3. A **LOCATÁRIA** também declara ter plena ciência e manifesta sua concordância que:

(i) nos procedimentos de emissão dos Títulos serão fornecidas informações e documentos referentes à presente contratação;

(ii) na emissão de tais Títulos serão dados como firmes e certos todos os créditos e direitos, nos termos deste Contrato;

(iii) as operações poderão envolver a formalização de instrumentos perante as instituições financeiras, órgãos reguladores de mercado, agentes fiduciários e adquirentes dos Títulos e créditos, referentes à cessão ou alienação fiduciária dos créditos e direitos oriundos das obrigações assumidas no presente Contrato pela **LOCATÁRIA**;

(iv) poderão ser citados e referidos expressamente o nome da **LOCATÁRIA**, em todos os instrumentos, documentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação, da securitização ou cessão dos créditos e direitos deste Contrato, tais como, exemplificativamente, termo de securitização, prospecto de lançamento dos títulos mobiliários, formulários e solicitações à CVM, propaganda e divulgação do lançamento pela instituição financeira, publicação da qualificação financeira da operação (*rating*) e outros diretamente relacionados à securitização ou cessão dos créditos e direitos oriundos deste Contrato.

24.4. As Partes concordam e reconhecem que:

(i) na hipótese desta Cláusula 24, a **LOCATÁRIA** não se responsabiliza por quaisquer despesas, seja a que título for;

(ii) o relacionamento comercial oriundo deste Contrato não será modificado em razão da Cessão de Crédito.



3.P. 22 DEZ. 2011
 AUTENTICAÇÃO:
 ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
 CONFERE COM O ORIGINAL DO UFE.
 ANDRA REGINA MARQUEZ
 Escrevente Autorizada
 Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
 05511-001 - São Paulo - SP - Tel: 5041-762
 1098AR850323

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 44.

16363

(iii) a autorização da Cessão de Crédito não gerará aos Cessionários qualquer direito sobre o objeto deste Contrato.

24.5. A **LOCATÁRIA** se compromete, mediante requisição do **LOCADOR**, a fornecer em prazo hábil para empresa de qualificação de crédito (“Rating”) escolhida ao exclusivo critério do **LOCADOR**, informações necessárias, em caráter confidencial, para a sua classificação de “Rating”, para fins do **Projeto de Estruturação Financeira**, assim como fornecer tais dados anualmente durante a vigência deste Contrato.

25. DA ARBITRAGEM

25.1. As partes empreenderão seus melhores esforços para liquidar quaisquer controvérsias, divergências ou reivindicações resultantes ou relativas a este Contrato, sempre com ética, boa fé e preservação de seu espírito motivador e dos princípios elencados nos “Considerandos e Premissas”, supra, comprometendo-se antes de qualquer solução heterônoma, e, tanto que instalada qualquer controvérsia, realizar 3 (três) reuniões com intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre cada uma, para tentativa de solução amigável. Para essas reuniões, as partes enviarão representantes com os poderes necessários para solucionar a controvérsia e firmar, em caráter irrevogável e irretratável, os documentos representativos do acordo que tiverem entabulado.

25.1.1 Superada a fase descrita na cláusula anterior, sem que as partes tenham chegado a um acordo, as pendências ou discórdias que remanescerem serão exclusiva e definitivamente resolvidas por arbitragem, de conformidade com as regras aqui estabelecidas e com o Regulamento de Arbitragem da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem da Fundação Getúlio Vargas (doravante “**Câmara**”), localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

25.1.2 Para a solução do litígio sob tais matérias aplicar-se-ão o Regulamento e Normas da referida **Câmara**, que as partes declaram ter conhecimento do integral teor, assim como das normas aqui previstas, prevalecendo estas, em caso de conflito com o Regulamento e/ou as Normas da **Câmara**.

25.1.3 No caso de se estabelecer Juízo Arbitral, os honorários dos árbitros e despesas havidas correrão pela parte perdedora e serão suportados de forma proporcional na hipótese de sucumbência recíproca.



139 Tabelião de Notas.
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL DO UFE.

S.P. 22 DEZ. 2011

SANDRA REGINA MARQUEZ
Escrevente Autorizada

45

16364

(iii) a autorização da Cessão de Crédito não gerará aos Cessionários qualquer direito sobre o objeto deste Contrato.

24.5. A **LOCATÁRIA** se compromete, mediante requisição do **LOCADOR**, a fornecer em prazo hábil para empresa de qualificação de crédito ("Rating") escolhida ao exclusivo critério do **LOCADOR**, informações necessárias, em caráter confidencial, para a sua classificação de "Rating", para fins do **Projeto de Estruturação Financeira**, assim como fornecer tais dados anualmente durante a vigência deste Contrato.

25. DA ARBITRAGEM

25.1. As partes empreenderão seus melhores esforços para liquidar quaisquer controvérsias, divergências ou reivindicações resultantes ou relativas a este Contrato, sempre com ética, boa fé e preservação de seu espírito motivador e dos princípios elencados nos "Considerandos e Premissas", supra, comprometendo-se antes de qualquer solução heterônoma, e, tanto que instalada qualquer controvérsia, realizar 3 (três) reuniões com intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre cada uma, para tentativa de solução amigável. Para essas reuniões, as partes enviarão representantes com os poderes necessários para solucionar a controvérsia e firmar, em caráter irrevogável e irretroatável, os documentos representativos do acordo que tiverem entabulado.

25.1.1 Superada a fase descrita na cláusula anterior, sem que as partes tenham chegado a um acordo, as pendências ou discórdias que remanescerem serão exclusiva e definitivamente resolvidas por arbitragem, de conformidade com as regras aqui estabelecidas e com o Regulamento de Arbitragem da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem da Fundação Getúlio Vargas (doravante "Câmara"), localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

25.1.2 Para a solução do litígio sob tais matérias aplicar-se-ão o Regulamento e Normas da referida Câmara, que as partes declaram ter conhecimento do integral teor, assim como das normas aqui previstas, prevalecendo estas, em caso de conflito com o Regulamento e/ou as Normas da Câmara.

25.1.3 No caso de se estabelecer Juízo Arbitral, os honorários dos árbitros e despesas havidas correrão pela parte perdedora e serão suportados de forma proporcional na hipótese de sucumbência recíproca.



Handwritten signatures and initials.

163/65



25.1.4 A recusa de qualquer parte em celebrar o respectivo Compromisso Arbitral e/ou em se submeter à decisão consubstanciada na sentença arbitral, será reputada como infração daquela parte às obrigações aqui assumidas pela mesma, podendo ensejar a rescisão deste Contrato, relativamente à parte infratora, a critério da outra parte, com as conseqüências cabíveis.

25.2 A arbitragem será conduzida no idioma português e com base no direito brasileiro.

25.3. A sentença arbitral será definitiva, constituindo título executivo vincutivo entre as partes.

25.4. A parte que resistir à instituição da arbitragem, negando-se a assinar o compromisso arbitral, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação formal neste sentido, além de ficar sujeita à ação prevista no art. 7º, da Lei nº 9.307/96, pagará à outra multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais), além das custas e honorários advocatícios fixados na condenação, incidente até a data de efetiva instauração do tribunal arbitral.

25.5. Para a execução do laudo arbitral, para dirimir questões não suscetíveis de decisão arbitral e/ou para a eventualidade de execução específica da cláusula compromissória e demais medidas coercitivas que se fizerem necessárias, as partes elegem o Foro da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2011.

LOCADORA:



Juarez Elias Costa

RB CAPITAL PATRIMONIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

LOCATÁRIA:

Gustavo Bach
SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMÉS S.A.

Gustavo Bach

José Luiz Rochinha Afonso 46



COLEÇÃO Nacional COPIAS AUTENTICADAS

139 TABELIAO

3.P. 11 DEZ. 2011

ANDRÉ REGINA MARQUES

Escrevente Autorizada

Principais Isabal, 383 - Brooklyn Paulista - São Paulo - SP - Tel: 5041-762.

1098AR850315

16366

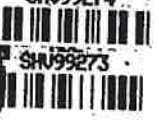
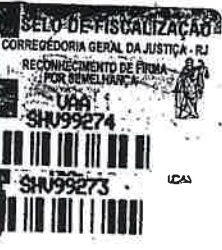


13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04001-001 - TELEFAX: (11) 50407622

Reconheço Por Semelhança C/V Economico a(s) firma(s) de
JUAREZ CELIO DA GAMA DIAS COSTA (172935).
São Paulo, 10 de Maio de 2011. Em Test. da verdade.
ANA PAULA SANTANA - ESCRIVENTE
ANA PAULA SANTANA - ESCRIVENTE
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$ 50



15º OFÍCIO DE NOTAS - CENTRO - FERREIRA
Rua do Ouvidor, n. 89 - Centro - Rio de Janeiro
RECONHEÇO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
JOSE LUIZ ROCHINHA AFONSO; GUSTAVO BAC
SELO(S): SH99273 a SH99274
Rio de Janeiro, 26 de Maio de 2011.
Em Testemunho
03: - ANTONIO BRANDAG JUNIOR - 94-9873





16367

GERENCIADORAS:

Paula Santana



CAMPINAS REAL ESTATE
EMPREENDEIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA.

Paulo Roberto Cunha Deneno



CREATIVE REAL ESTATE
INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA.

Luiz Antonio Queiroz

FIADOR:

Gustavo Bach

GUSTAVO BACH

ANTONIO BRANDÃO JUNIOR
078205557-90
Rua do Olvidado, n. 89 - Centro - São Paulo - SP - CEP: 01011-000
RECONHECIMENTO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:
GUSTAVO BACH

SELO(S) SINCRO(S) 26 de Maio de 2011
PUNTO DE VISTAS FUNDAMENTADO EM TESTEMUNHO
Em Testemunho

031 - ANTONIO BRANDÃO JUNIOR - 94-5875

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - DEPARTAMENTO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - SECRETARIA DE DEFESA CONSUMIDOR - CONSELHO GERAL DA JUSTIÇA - RJ

YJF
SIN99276

Testemunhas:

1. *Ricardo Gomes Mattino*
Nome:
RG: Ricardo Gomes Mattino
RG 44.290.111-2 (SSP-SP)
CPF: CPF 361.101.308-00
Endereço:

2. *Filvio Cagno*
Nome:
RG: Filvio Cagno
RG 23.867.433-9 (SSP-SP)
CPF: CPF 220.821.338-13
Endereço:

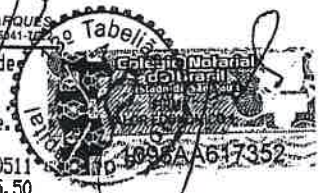
13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Bel. AVELINO LUÍS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5041-7622

Reconheço Por Semelhança C/V Econômico a(s) firma(s) de:
LUIZ ANTONIO QUEIROZ (307711).

Paulo, 10 de Maio de 2011. Em Test. da verdade.

... PAULA SANTANA - ESCRIVENTE
ANA PAULA SANTANA - ESCRIVENTE

Válido somente com o Selo de Autenticidade (- Valor: R\$5,50)



13.º Tabelão de Notas.
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL DOU FE.

S.P. 22 DEZ. 2011



16368

6.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
 Rua Santo Amaro, 482, Bela Vista - São Paulo - SP 01315-000
 José Milton Tarallo
 RECONHECIMENTO POR SEMELHANÇA E FIRMA(S) C/VALOR EM DINHEIRO DE:
 PAULO ROBERTO CUNHA DE MENDONÇA
 SÃO PAULO, 16 de maio de 2011.
 Edson Alexandre P. dos Santos - Escrivão Autorizado
 Ctas: R\$ 5.500,00 - Cartão nº 898661 - SP - Paulo
 Valido somente com o Selo de Autenticidade
 Selo(s): 213490

SEXTO TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO
 Edson Alexandre P. dos Santos
 Escrivão Autorizado
 Rua Santo Amaro, 482 - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP: 01315-000

Cartório Notarial do Brasil
 Valor em Dinheiro
 1027A213490

13.º Tabelião de Notas
 AUTENTICAÇÃO:
 ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
 CONFERE COM O ORIGINAL, DOU FE.

S.R. 22 DEZ. 2011

Valido somente com o Selo de Autenticidade

SANDRA REGINA MARQUES
 Escrivão Autorizada
 Rua Brodwin Paulista, 385 - Brooklin Paulista
 São Paulo - SP - Tel: 5041-762
 AUTENTICAÇÃO
 1098AR850313

16369

Anexo I

(indicará a Área Total das matrículas, bem como Área do CD, Área de expansão 1 e Área de expansão 2 e Área Remanescente)

Anexos II a IV

(projetos e os memoriais descritivos da construção do CD, e documentação técnica)

Anexo V

(modelo da carta de fiança)

Anexo VI

(Cronograma de Obras)

Anexo 3.7.3 A ou 3.7.3 B

(Projetos para a alteração e adequação dos acessos ao Imóvel)



13ª Tabelião de Not. e
AUTENTICAÇÃO:
ESTA CÓPIA, EXPEDIDA PELO CARTÓRIO,
CONFERE COM O ORIGINAL. DOU/FÉ.

S.P. 22 DEZ. 2011

VERIFIQUE
O
CARTÃO
DE
AUTENTICAÇÃO

LANDRA REGINA MARQUES
Escritório Autorizada
Rua Princesa Isabel, 363 - Brooklin Paulista
04621-001 / São Paulo - SP - Tel: 5041-762

Colégio Not. do Brasil
AUTENTICAÇÃO
1098AR850312



4º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Av. General Justo n. 335 - 3º Andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP.: 20021-130
CNPJ.: 30.715.007/0001-50

16370

Katia Regina Diniz
Responsável pelo Expediente

Título : I.Particular (20/04/2011), referente a LOCACAO

C E R T I F I C O que a prenotação Nº 551236 de 17/11/2011 , foi cancelada em **08/12/2011** pelo seguinte motivo :
nao houve registro
Foi averbado seu cancelamento à margem do referido Protocolo, no livro 1-BS, folha 208.

Tipo do Ato	Qtde.	Emolumentos	Lei 3217	FUNDPERJ	FUNPERJ	Mútua	Acoterj	Total
Cancelamento	1	22,64	4,54	1,13	1,13	9,45	0,18	39,07
Certidão de Prenotação	1	2,77	0,55	0,14	0,14	0,00	0,00	3,60
Digitalização	2	8,54	1,70	0,42	0,42	0,00	0,00	11,08
Gravação Eletrônica	1	3,20	0,64	0,16	0,16	0,00	0,00	4,16
Informática	1	3,20	0,64	0,16	0,16	0,00	0,00	4,16
Informatica CP	1	3,20	0,64	0,16	0,16	0,00	0,00	4,16
----- Total -----		43,55	8,71	2,17	2,17	9,45	0,18	66,23

Distribuição (RECEITA DE TERCEIROS).....: 0,00
Consulta B.I.B.(RECEITA DE TERCEIROS)....: 0,00

O valor de cobrança do BIB, é recebido por esta serventia e repassado integralmente ao CGJ/RJ, referente a consulta ao Banco de Indiponibilidades, conforme provimento CGJ/RJ nº 67/2009, publicada no D.O de 30/09/2009.

O presente integra o documento nele identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a citar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº **076103**

Recebemos a quantia de R\$ **66,23** (sessenta e seis reais e vinte e tres centavos), pelos atos acima discriminados, de EDSON CUSTODIO. .

Rio de Janeiro, 19 de Dezembro de 2011.

Katia Regina Diniz
MAT.94/1558



Preservar Para Não Acabar



16371

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ADITIVO AO CONTRATO DE
LOCAÇÃO ATÍPICA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Aditivo ao Contrato de Locação Atípica e outras Avenças celebrado em 20 de abril de 2011 (o "Aditivo"), e na melhor forma de direito,

- na condição de **partes contratantes:**

1. RB CAPITAL PATRIMONIAL V FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.568.181/0001-07, ("Promissário"), neste ato representado por sua instituição administradora e proprietária fiduciária de seus bens, nos termos da Lei nº 8.668/1993, **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna nº 3.000, Bloco 1, Sala 317, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04 ("ADMINISTRADORA"), sendo que toda e qualquer referência ao Promissário é feita ao Promissário administrado pela ADMINISTRADORA ou pelo administrador que venha a substituí-la nos termos do Regulamento do Fundo registrado em 19 de abril de 2011, sob nº 994880, perante o 3º Ofício de Títulos e Documentos do Rio de Janeiro; doravante denominado simplesmente **LOCADOR**; e

2. SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A. – sociedade com sede na Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 01, sala 202 e 302, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22775-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.068.883/0001-20, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus diretores **Srs. José Luiz Rochinha Afonso**, português, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº W487825T SEDPMAF e inscrito no CPF/MF sob o nº 533.766.687-87, residente e domiciliado na Av. Pepe, nº 606, bloco 2, apto. 301, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro e **Gustavo Bach**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 10.795.907-4 expedida pelo DETRAN e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.442.187-71, residente e domiciliado na Rua Carlos Góis, nº 109, apto. 301, Leblon, Cidade e Estado do Rio de Janeiro; doravante simplesmente referida como **LOCATÁRIA**.

- na condição de Sociedade de Propósito Específico ("SPE") compradora do terreno:



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 1.

16372

3. RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n. 255, 5º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob n. 13.015.567/0001-83, neste ato, devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores, os Srs. **Alexandre Rhinow**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 18.759.468-5 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n. 152.558.558-47 e **Cesar Corona Nasser**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 19.156.382-1 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n. 093.028.528-06, ambos residentes e domiciliados na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Amauri, n. 255, 5º andar, CEP 01448-000, São Paulo/SP; doravante denominada simplesmente **SPE**;

- na condição de **partes intervenientes**, doravante simplesmente referidas, quando em conjunto e indistintamente, por **GERENCIADORAS**:

4. CAMPINAS REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 65.431.967/0001-73, registrada na JUCESP sob NIRE nº. 35.209.896.727, em 22 de janeiro de 1991, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Engenheiro Carlos Stevenson, nº. 422, no Bairro de Nova Campinas, CEP: 13092-132, representada neste ato por seu Sócio-Diretor, **Paulo Roberto Cunha Deneno**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 7.333.894-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 777.595.758-15, residente na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Coronel Silva Teles nº. 290 – 15º andar, Cambuí, CEP: 13024-000, e com endereço profissional na Avenida das Nações Unidas nº. 12.551, Edifício World Trade Center, sala 1808 – 18º andar, Brooklin Novo, CEP: 04578-903, São Paulo – SP; e

5. CREATIVE REAL ESTATE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 08.573.999/0001-70, registrada na JUCESP sob NIRE nº. 35.221.136.885, em 19 de dezembro de 2006, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº. 12.551 – Edifício World Trade Center - 18º andar – conjunto 1808, no Bairro do Brooklin Novo, CEP: 04578-903, neste ato representada por seu Sócio-Diretor, **Luiz Antonio Queiroz**, brasileiro, casado no regime de separação total de bens com pacto ante-nupcial, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº.7.767.515-0 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 026.579.308-40, residente na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Paulo Antigo, nº. 229, 8º andar, Morumbi, CEP: 05684-010;



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several initials, with a small number '2' written to the right.

16373

- na condição de **FIADOR** e assim doravante designado, a saber:

6. GUSTAVO BACH, já qualificado acima, casado no regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Silvia Messer Bach, brasileira, casada, economista, portadora da carteira de identidade nº 13067754-5 expedida pelo Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro (Detran-RJ) e inscrito no CPF/MF sob o nº 095247837-46, residente e domiciliada na Rua Carlos Góis, nº 109, apto. 301, Leblon, Cidade e Estado do Rio de Janeiro; e

- na qualidade de **CONSTRUTORA** e assim doravante designada, a saber:

7. DIASE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA., sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.616.538/0001-13, com sede Cidade de Barueri, Estado de São Paulo, na Alameda Rio Negro nº 1084, 2º andar, conjuntos 21, 22 e 23, Alphaville, CEP 06.454-000, representada neste ato por seu sócio José Celso Dias da Silva, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade com RG nº. 7.596.285 expedida pela SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 934.789.098-72, residente na cidade de Santana de Parnaíba, no Estado de São Paulo à Alameda Pascoa nº. 30, Tamboré II, Cep: 06500-000, com endereço comercial na Rua Alameda Rio Negro, nº. 1.084 – conjunto 21, no bairro Alphaville, na cidade de Barueri, no Estado de São Paulo, Cep: 06454-000;

Considerando que:

(i) as **PARTES** qualificadas no preâmbulo deste instrumento, com exceção da **CONSTRUTORA**, celebraram, em 20 de abril de 2011, Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças (o “Contrato”), tendo por objeto o desenvolvimento e a construção de um Centro de Distribuição (o “CD”), mediante provisão pelo **LOCADOR**, sob sua responsabilidade e expensas, de todas as providências necessárias até final disponibilização do CD em locação atípica para a **LOCATÁRIA**;

(ii) nos termos da Cláusula 2.6 do Contrato, o **LOCADOR**, a fim de atender a necessidade da **LOCATÁRIA** e em atenção ao objeto do Contrato, celebrará com a **CONSTRUTORA**, acima qualificada, o Instrumento Particular de Contrato de Construção pelo Regime de Empreitada Global (o “Contrato de Construção”), a fim de que os necessários serviços para a construção do CD sejam prestados pela **CONSTRUTORA**;



16374

(iii) a **SPE** comparece nesta oportunidade para manifestar expressamente sua ciência e anuência com todos os termos e cláusulas do Contrato e do presente Aditivo, a fim de reiterar e ratificar todas as obrigações que lhe cabem e estão previstas no Contrato e neste Aditivo;

(iv) o Sr. **GUSTAVO BACH**, diretor estatutário da **LOCATÁRIA** e na qualidade de garantidor do Contrato, é casado sob o regime de comunhão parcial de bens, de sorte que sua esposa, a Sra. Silvia Messer Bach, qualificada no preâmbulo, deve comparecer para manifestar sua ciência e anuência com todos as cláusulas e obrigações nos termos do Contrato, bem como dar sua autorização para prestação da referida fiança pelo esposo.

Resolvem as Partes contratantes, as Partes intervenientes, a **SPE**, o **FIADOR** e sua esposa e a **CONSTRUTORA** firmar o presente Aditivo, nos seguintes termos:

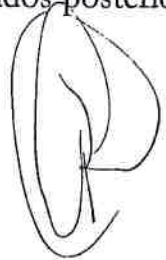
1. INCLUSÃO DA CONSTRUTORA NO CONTRATO

1.1. Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, a **CONSTRUTORA** passa a integrar a relação jurídica estabelecida no Contrato, para todos os efeitos e fins legais, com o objetivo de assumir as obrigações correspondentes à construção do CD, para que o **LOCADOR** possa entregá-lo em locação à **LOCATÁRIA**.

1.1.1 Em atenção ao disposto na Cláusula 2.6 do Contrato, fica certo e ajustado entre as Partes que a **CONSTRUTORA**, nos termos, prazos e valores constantes do Contrato de Construção, promoverá o desenvolvimento, a implementação e a construção do CD, para que, depois de pronto e acabado, seja destinado ao uso pela **LOCATÁRIA**, a título de locação atípica, tudo nos termos previstos no Contrato.

1.2. O comparecimento da **CONSTRUTORA** e das **GERENCIADORAS** em eventuais e futuros instrumentos aditivos ao Contrato ficará dispensado caso (i) as alterações e/ou inserções de disposições contratuais não lhes digam respeito ou às obrigações que lhes cabem, ou se (ii) forem efetivados posteriormente à conclusão e entrega da obra do CD.

2. RATIFICAÇÃO DO CONTRATO



16375

2.1. A SPE, por intermédio do presente Aditivo, vem manifestar sua plena ciência e anuência com todos os termos e cláusulas do Contrato e do presente Aditivo, pelo que reitera e ratifica, para todos os fins, todas as obrigações que lhe cabem e estão previstas no Contrato e neste Aditivo.

2.2. Conforme estipulado no Contrato, o FIADOR figura na relação contratual como principal pagador, solidário com a LOCATÁRIA, por todas as obrigações assumidas no Contrato, de sorte que, por ser casado sob o regime de comunhão parcial de bens, e, por esta razão, sua esposa, a Sra. Silvia Messer Bach, deve também comparecer para conceder sua outorga uxória à garantia prestada.

2.2.1 Para tanto, comparece e firma o presente instrumento a Sra. Silvia Messer Bach, que manifesta seu conhecimento, autorização e concordância com todos os termos do Contrato e com a fiança prestada por seu esposo, bem como declara estar ciente de todos os encargos da fiança, elencados na Cláusula 23ª do Contrato.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS

3.1. As Partes contratantes, as Partes intervenientes, a SPE, o Fiador e sua esposa, e a Construtora estão de pleno acordo com todo o disposto no presente Aditivo, obrigando-se a respeitá-lo, por si e/ou seus sucessores, e ratificam integral e expressamente todos os demais termos e condições do Contrato, que não tenham sido alterados pelo presente instrumento, inclusive e especialmente em relação à arbitragem estabelecida na Cláusula 25ª do Contrato e em relação à garantia locatícia prevista na Cláusula 27ª do Contrato, que continuam plenamente válidas e eficazes.

3.2. Para que não haja dúvidas ou ressalvas quanto ao conteúdo do Contrato pelas Partes, cópia do inteiro teor do instrumento firmado em 20 de abril de 2011 faz parte do presente Aditivo como Anexo I, que igualmente é rubricado por todas as Partes.

E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente Aditivo em 5 (cinco) vias de igual teor e forma na presença das duas testemunhas abaixo identificadas.

Rio de Janeiro, 27 de maio de 2011.



(assinaturas nas páginas seguintes)

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a circular stamp, and several other signatures and initials on the right, some with numbers 5 and 4 below them.

16376

LOCADOR



Juarez Dias Costa

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL V

(GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA. – Juarez Dias Costa)

LOCATÁRIA:

[Signature]
SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A.

(José Luiz Rochinha Afonso e Gustavo Bach)



[Signature]

**RB COMMERCIAL PROPERTIES 30
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**

(Alexandre Rhinow e Cesar Corona Nasser)



[Signature]

**CAMPINAS REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS
LTDA.**

(Paulo Roberto Cunha Deneno)



[Signature]

CREATIVE REAL ESTATE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA.

(Luiz Antonio Queiroz)

(Esta página de assinaturas compõe o Instrumento Particular de Aditivo ao Contrato de Locação Atípica e outras Avenças celebrado em 20 de abril de 2011, firmado em 27 de maio de 2011 entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL V, SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A., RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CAMPINAS REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA., CREATIVE REAL ESTATE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., GUSTAVO BACH, SILVIA MESSER BACH e DLASE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.)



[Signatures]

16377



4º TABELIONATO DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO
Cartório Hamilton Barros
Av. das Américas, 16.401 - Loja D - Recreio - Tel.: (21) 3212-1212 / 3434-9400

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de JOSE LUIZ ROCHINHA AFONSO, e dou fé. Em Teste da verdade.
Rio de Janeiro-RJ, 16 de junho de 2011. Cust.: 00254739-07

Jobson Eleuterio Neto-Escritor Autorizado
Qtd 1 - FETJ R\$: 0,81 - FUMPERJ R\$: 0,20 - FUMDFERO R\$: 0,20 - Total R\$: 5,27

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA
FTR SHS21745
RJ - CARTÓRIO Nº 0100
Jobson Eleuterio Neto
Escritor
CTPS - 89713

19. OFÍCIO DE NOTAS
Av. Das Américas, 3939 bl.1 lj.N. RJ
conheço como autêntica a(s) firma(s):
AFAZ CLAUDIO JUAZEL DA GAMA DIAS...
COSTA...
Rio de Janeiro, 06 de Junho de 2011
Em testemunho da verdade.
GLORIA REGINA DA SILVA MCLHANO
006-SUBSTITUTA
Válida somente com o selo de Fiscalização
Tab. 7.30.33, Tab. 1.10.53, Tab. 1.10.54
Feto. 0,81, fund. per. 0,20, fund. def. 0,20
Total R\$ 5,27

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA
US 00R39429

10º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - José Milton Tarallo
Rua Santo Amaro, 482, Boa Vista - São Paulo/SP - CEP 01315-000

RECONHECIMENTO POR SEMELHANÇA 2 FIRMA(S) (S/V ECONOMICO DE:
ALEXANDRE RIBEIRO E CESAR EDSON NASSER...
SÃO PAULO, 02 de junho de 2011.
Luciano Alex dos Santos - Escritor Autorizado
Custas: R\$ 11,00 Carimbo: 102797 OF: Thiago
Válida somente com o Selo de Autenticidade
Selo(s): 163906-A

Galeno Notarial
de São Paulo
Autorizado
m. 482
4000
1027A/103806

13.º TABELIÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - Dr. AVELINO LUIS MARQUES
RUA PRINCESA ISABEL, 363 - BROOKLIN PAULISTA - CEP 04601-001 - TEL/FAX: (11) 5011-1222
Reconheço por semelhança (S/V ECONOMICO) a(s) firma(s) de
PAULO ROBERTO CANHA DEDEJO (344380), LUIZ ANTONIO QUEIROZ
(307111).
São Paulo, 31 de Maio de 2011. Em Teste da verdade.
ANDRE BARRROS DA SILVA - ESCRITOR
ANDRE BARRROS DA SILVA - ESCRITOR Nº 00994/310511
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$11,00



Galeno Notarial
de São Paulo
Autorizado
m. 482
4000
1098AA482386



4º TABELIONATO DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO
Cartório Hamilton Barros
Av. das Américas, 16.401 - Loja D - Recreio - Tel.: (21) 3212-1212 / 3434-9400

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de GUSTAVO BACH, e dou fé. Em Teste da verdade.
Rio de Janeiro-RJ, 16 de junho de 2011. Cust.: 00254737-05

Jobson Eleuterio Neto-Escritor Autorizado
Qtd 1 - FETJ R\$: 0,81 - FUMPERJ R\$: 0,20 - FUMDFERO R\$: 0,20 - Total R\$: 5,27

SELO DE FISCALIZAÇÃO
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ
RECONHECIMENTO DE FIRMA POR SEMELHANÇA
CTH SHS21743
RJ - CARTÓRIO Nº 108
Jobson Eleuterio Neto
Escritor
CTPS - 89713 Selo 108-RJ

16.3.78

FIADOR e ESPOSA:

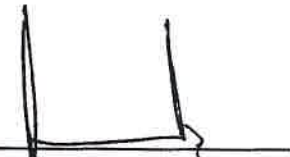

GUSTAVO BACH



SILVIA MESSER BACH

CONSTRUTORA:


DIASE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.
(José Celso Dias da Silva)

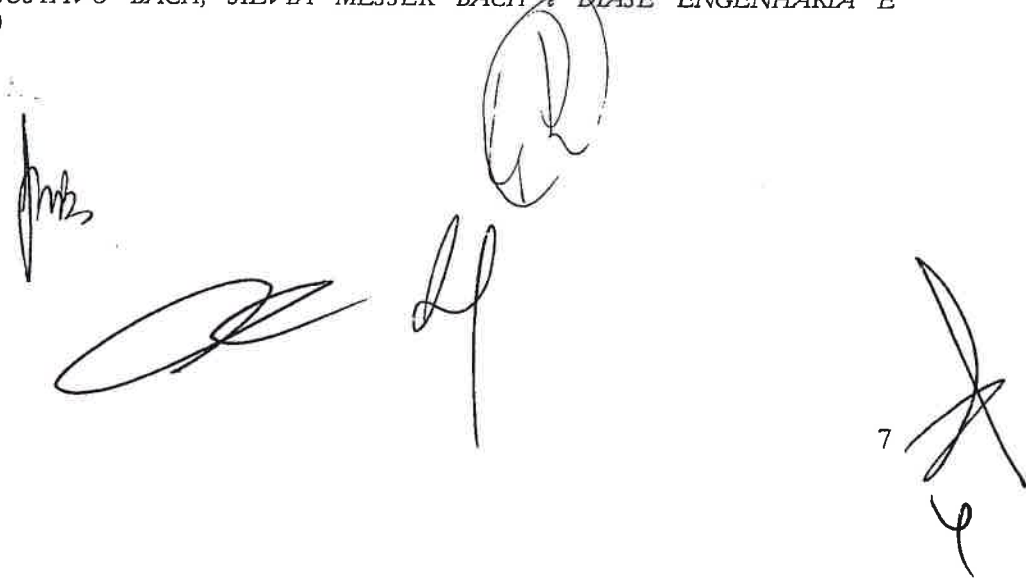
Testemunhas:

1. 
Nome: Filipe Bueno Fernandes Dias
RG: 33.181.671-4 (SSP/SP)
CPF: 225.875.228-03

2. 
Nome: Mektis Papagheorgiou
RG: 39.749.817-2 (SSP/SP)
CPF: 416.463.848-65

(Esta página de assinaturas compõe o Instrumento Particular de Aditivo ao Contrato de Locação Atípica e outras Avenças celebrado em 20 de abril de 2011, firmado em 27 de maio de 2011 entre FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO PATRIMONIAL V, SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A., RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., CAMPINAS REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA., CREATIVE REAL ESTATE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., GUSTAVO BACH, SILVIA MESSER BACH e DIASE ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES LTDA.)





16379

1º Tabelião de Notas e Protesto de Letras e Títulos de Barueri
 Comarca de Barueri - Estado de São Paulo
 Ubiratan Pereira Guimarães - Tabelião

RECONHECO por semelhança a(s) firma(s) de:
 JOSE CELSO DIAS DA SILVA
 BARUERI, 31/05/2011. Em test. da Verdade.

Escrevente Autorizado
 Emolumentos: R\$ 15,50 - COM VALOR - Impressão: 3559300
 VALIDO SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE
 Selo(s): 659038-AA
 Cod. Segurança: 210256245889855

0107AA659038

HDB 4º TABELIONATO DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO
 Cartório Hamilton Barros
 Av. das Américas, 16.401 - Loja D - Recreio - Tel: (21) 3212-1212 / 3434-9400

Reconheço por semelhança a(s) firma(s) de GUSTAVO BACH, e dou fé. Em Teste da verdade.
 Rio de Janeiro-RJ, 14 de junho de 2011. Cód.: 00234737-05

Josemar Cleuterio Belo Escrevente Autorizado
 Qtd. 1 - FETI R\$: 0,50 FUNPRO R\$: 0,50 FUNPROB1 R\$: 0,20 - Total R\$: 5,27

SELO DE AUTENTICIDADE
 CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA
 RECONHECIMENTO DE FIRMAS POR SEMELHANÇA

SELO DE NOTAS
 Cartório Hamilton Barros
 Recreio - RJ

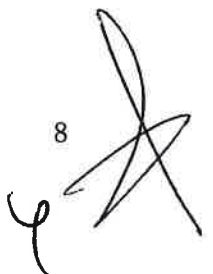
SHS
 SHS21744



16380

ANEXO I

(cópia integral do contrato de BTS)



CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA E OUTRAS AVENCAS

Pelo presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Atípica e outras Avencas (o "Contrato"), e na melhor forma de direito, na condição de partes contratantes:

1. RB CAPITAL PATRIMONIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FIL, Fundo de Investimento Imobiliário, em fase de constituição e obtenção de CNPJ, administrado pela **GDC Partners Serviços Fiduciários Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.**, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Av. Ayrton Senna, nº 3.000, bloco 1, grupo 317, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.749.264/0001-04, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar carteira de títulos e valores mobiliários; doravante denominada simplesmente **LOCADOR**; e

2. SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A. - sociedade com sede na Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 01, sala 202 e 302, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22775-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.068.883/0001-20, neste ato representada na forma de seu estatuto social por seus diretores **Srs. José Luiz Rochinha Afonso**, português, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº W487825T SE-DPMAF e inscrito no CPF/MF sob o nº 533.766.687-87, residente e domiciliado na Av. Pepe, nº 606, bloco 2, apto. 301, Barra da Tijuca, Cidade e Estado do Rio de Janeiro e **Gustavo Bach**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 10.795.907-4 expedida pelo DETRAN e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.442.187-71, residente e domiciliado na Rua Carlos Góis, nº 109, apto. 301, Leblon, Cidade e Estado do Rio de Janeiro; doravante simplesmente referida como **LOCATÁRIA**.

- Na condição de Sociedade de Propósito Específico ("SPE") compradora do terreno;

3. RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, n. 255, 5º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob n. 13.015.567/0001-83, neste ato, devidamente representada na forma de seu Estatuto Social, por seus Diretores, os **Srs. Alexandre Rhinow**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG n. 18.759.468-5 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n. 01452.558.558-47 e **Cesar Corona Nasset**, brasileiro, casado, engenheiro, portador

da Cédula de Identidade RG n. 19.156.382-1 (SSP/SP), inscrito no CPF/MF sob o n. 093.028.528-06, ambos residentes e domiciliados na cidade e Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Amauri, n. 255, 5º andar, CEP 01448-000, São Paulo/SP; e, doravante denominada simplesmente **SPE**, e;

- Na condição de partes intervenientes

4. CAMPINAS REAL ESTATE EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº 65.431.967/0001-73, registrada na JUCESP sob NIRE nº 35.209.896.727, em 22 de janeiro de 1991, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Engenheiro Carlos Stevenson, nº. 422, no Bairro de Nova Campinas, CEP: 13092-132, representada neste ato por seu Sócio-Diretor, **Paulo Roberto Cunha Deneno**, brasileiro, casado pelo regime da separação total de bens, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 7.333.894-SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 777.595.758-15, residente na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Coronel Silva Teles nº. 290 - 15º andar, Cambui, CEP: 13024-000, e com endereço profissional na Avenida das Nações Unidas nº. 12.551, Edifício World Trade Center, sala 1808 - 18º andar, Brooklin Novo, CEP: 04578-903, São Paulo - SP;

5. CREATIVE REAL ESTATE INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob nº. 08.573.999/0001-70, registrada na JUCESP sob NIRE nº. 35.221.136.885, em 19 de dezembro de 2008, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº. 12.551 - Edifício World Trade Center - 18º andar - conjunto 1808, no Bairro do Brooklin Novo, CEP: 04578-903, neste ato representada por seu Sócio-Diretor, **Luiz Antonio Queiroz**, brasileiro, casado no regime de separação total de bens com pacto ante-nupcial, empresário, portador da Cédula de Identidade RG nº. 7.767.515-0 - SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob nº. 026.579.308-40, residente na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua São Paulo Antigo, nº. 229, 8º andar, Morumbi, CEP: 05684-010;

doravante simplesmente referidas, quando em conjunto e indistintamente por **GERENCIADORAS**;

- Na condição de **FIADOR** e assim doravante designado, a saber:

6. GUSTAVO BACH, já qualificado acima;



[Handwritten signature]
2
16381

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]
1

CONSIDERANDOS E PREMISSAS CONTRATUAIS:

Considerando que:

(i) as **GERENCIADORAS** têm por objeto social, dentre outras atividades, a aquisição de terrenos e a construção de prédios, para o fim de alugá-los para terceiros sob a modalidade de contrato atípico "built to suit", por intermédio de uma SPE especialmente constituída e/ou através de um Fundo de Investimento Imobiliário supridor dos recursos financeiros;

(ii) a **LOCATÁRIA** tem por objeto social as atividades constantes de seu Contrato Social, quais sejam: comércio, a exportação e importação de artigos de adorno e de uso pessoal, tais como, exemplificativamente, tecidos e outros artefatos têxteis, calçados, artefatos de couro, artefatos de madeira, artefatos de papel, artefatos plásticos, artefatos de metal, produtos de informática e comunicação de dados, artigos de cama e mesa, cutelaria, artigos de cerâmica, louças, bijuterias, material escolar, fitas e discos, máquinas e aparelhos mecânicos, equipamentos elétricos e eletrônicos, material fotográfico, material de ótica e instrumentos musicais, perfumaria, cosméticos, aparelhos registradores e reproduzidores de som e seus pertences, aparelhos científicos e mecânicos, relógios e jóias, material de limpeza e higiene, artigos de bomboniere, podendo, ainda, participar de outras sociedades ou empreendimentos, sendo que deseja expandir suas atividades, com a criação de um novo centro de distribuição ("CD" ou "Edificação");

(iii) o terreno escolhido pela **LOCATÁRIA**, que está sendo adquirido pela **SPE** para tal fim, contém 376.641,5929m² de área, objeto das matrículas n.º 14.952 e 15.146 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (Anexo I), sendo que da área total do terreno escolhido pela **LOCATÁRIA** ("Área Maior"), será desmembrado para a construção do **CD** uma área de terreno de aproximadamente 200.000m² ("Área do CD"), com as metragens de construção estabelecidas na Cláusula 2.2.1, que será utilizado pela **LOCATÁRIA**; e do qual serão reservadas duas áreas de terreno de aproximadamente 65.000m² cada uma para as fases de expansão das construções (Cláusula 12.5), para atender às necessidades da **LOCATÁRIA** (as "Áreas de Expansão");

(iv) a **SPE** cederá e transferirá para o **LOCADOR** o direito real de superfície da Área Maior, por força de Escritura de Concessão de Direito Real de Superfície a ser lavrada junto ao Tabelionato de Notas, que vigorará com relação à Área do CD e Áreas de Expansão (em conjunto "Terreno") até o prazo final da locação,

podendo eventualmente ser prorrogado caso haja prorrogação automática do prazo da locação, nos termos da Cláusula 5.3 (a "SUPERFÍCIE");

(v) a aquisição do Terreno pela **SPE**, em Área Maior, bem como a concessão de **SUPERFÍCIE** em favor do **LOCADOR** se destinam a construção do **CD** na Área do **CD** de acordo com as especificações definidas pela **LOCATÁRIA**, observado o disposto na Cláusula 20.5 no caso de não renovação da cessão do direito real de superfície;

(vi) as **GERENCIADORAS**, a **SPE** e o **LOCADOR**, cientes da necessidade da **LOCATÁRIA** e de acordo com as especificações desta, contratarão uma **CONSTRUTORA** ("CONSTRUTORA"), e arcarão com os custos decorrentes da construção do **CD**, com base nos projetos e os memoriais descritivos que compõem os Anexos II e III do presente Contrato, respectivamente ("Obras").

(vii) as **GERENCIADORAS** são empresas especializadas em empreendimentos imobiliários na modalidade *Built to Suit*, que serão responsáveis pelo acompanhamento, monitoramento e entrega das Obras;

(viii) para as finalidades colimadas no presente Contrato e no Contrato de Construção, as **GERENCIADORAS** serão, ainda, as responsáveis por todas as providências visando às aprovações necessárias para a construção do **CD**, conforme Documentação Técnica, a obtenção dos Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras;

(ix) a construção do **CD**, com base nas características e especificações do Caderno Funcional e do Projeto Executivo, projetada para o atendimento das necessidades e conforme especificações apresentadas pela **LOCATÁRIA**, assim como a localização específica do Terreno, constituem características que conferem ao Terreno, aspecto único, singular e especial sob a perspectiva da **LOCATÁRIA**;

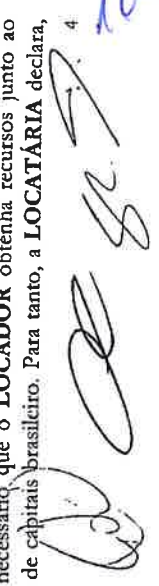
(x) a **LOCATÁRIA** tem interesse na provisão do desenvolvimento, da implementação e da construção do **CD** pelo **LOCADOR**, concordando com a locação, em caráter atípico, do Imóvel (composto pela Área do **CD** e Edificação) pelo prazo previsto no presente Contrato e mediante o pagamento da integralidade da remuneração adiante prevista, para a implementação de suas atividades;

(xi) a **LOCATÁRIA** declara estar ciente que, para execução e a implementação da Edificação, será necessário que o **LOCADOR** obtenha recursos junto ao mercado financeiro e de capitais brasileiro. Para tanto, a **LOCATÁRIA** declara,

CAPITAL
SPE



CAPITAL
SPE



16382

ainda, estar ciente que, em caso de rescisão do presente Contrato, estará sujeita ao pagamento da Indenização definida neste Contrato, sem prejuízo do direito do LOCADOR de pleitear as perdas e danos incorridos;

(xii) para a construção do CD, o LOCADOR poderá dispor de recursos próprios ou obter recursos, na sua totalidade ou parcialmente, por meio de operação(ões) de cessão e/ou securitização dos recebíveis derivados do presente Contrato, visando, entre outras possibilidades, a emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário ("CCIs"), Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") ou outros títulos representativos dos créditos aqui oriundos (em conjunto com as CCIs e com os CRIs: "Projeto de Estruturação Financeira");

(xiii) na eventualidade da implementação de um Projeto de Estruturação Financeira objetivando a securitização de recebíveis oriundos deste Contrato, para custeio da construção do CD, ou para atender à conveniência do LOCADOR, a qualquer tempo enquanto em curso a locação aqui objetivada, a LOCATÁRIA, desde já, declara ter conhecimento de que a totalidade dos direitos creditórios presentes e futuros devidos por ela ao LOCADOR, provenientes do presente Contrato, serão cedidos para instituições financeiras, fundos de investimento em direitos creditórios e/ou companhias securitizadoras de créditos imobiliários, e concorda em anuir com todo e qualquer documento necessário para a efetivação do referido projeto, que contenha as cláusulas usuais aplicáveis, inclusive de constituição de garantias reais, observando-se em qualquer caso, a natureza do objeto principal do presente Contrato;

(xiv) a LOCATÁRIA deverá fornecer os documentos e informações necessários à elaboração das análises de crédito (*rating*);

(xv) a totalidade dos aluguéis e encargos previstos no presente Contrato, por todo seu prazo de vigência, cuja manutenção constante do fluxo é uma condição essencial para a manutenção do equilíbrio econômico-financeiro de toda a negociação aqui avençada, representam a exata contraprestação necessária e indivisível, devida pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, em função dos aspectos específicos deste Contrato, mormente à aquisição e destinação do Terreno, a provisão financeira para as Obras, em consonância com a Documentação Técnica, e a viabilização da locação do Imóvel para a LOCATÁRIA, pelo prazo mínimo previsto no presente Contrato;

(xvi) as partes declaram expressamente que a celebração deste Contrato, na modalidade atípica ("Built to Suit"), é acordada em caráter *in itinere personas*, em regime de "locação por encomenda", visando exclusivamente ao atendimento das

necessidades de uso da LOCATÁRIA e de acordo com as especificações por esta determinadas nos termos do Projeto Básico, sendo que a celebração deste Contrato na modalidade atípica, foi acordada como a única forma de efetiva e legalmente representar a relação de fato estabelecida entre as partes pelo período do prazo locatício mínimo de 180 meses, conforme expresso na Cláusula 5.2, constituindo, por conseguinte, as disposições atípicas aqui previstas, condições necessárias e essenciais à implementação do negócio jurídico ora estabelecido e ao seu equilíbrio econômico-financeiro;

(xvii) à vista das peculiaridades negociais acima expostas, as Partes reconhecem que a presente relação jurídica extrapola os limites de uma locação comum, razão pela qual a ela não se aplicam, salvo quando expressamente mencionado pelas Partes, as disposições da Lei 8.245/91, especialmente, mas não se limitando, àquelas previstas nos artigos 4, 8, 19, 21 e 51 do citado diploma legal;

(xviii) as partes reconhecem que as condições atípicas deste Contrato foram estabelecidas de boa-fé, conforme o disposto no art. 422 do Código Civil Brasileiro, declarando, ainda, que tais condições estão plenamente em conformidade com o disposto no art. 421 e 425 do Código Civil Brasileiro;

Resolvem as Partes contratantes, as Partes intervenientes e o FIADOR firmar o presente Contrato, nos seguintes termos:

1. OBJETO

1.1. Constitui objeto deste Contrato o desenvolvimento e a implantação da construção do CD, mediante provisão pelo LOCADOR, sob sua responsabilidade e expensas, e, por conseguinte, a própria a locação do imóvel, assim entendida a Área do CD e o CD a ser edificado ("Imóvel"), pelo LOCADOR à LOCATÁRIA.

1.1.1 Observado o disposto nas Cláusulas 3.7 a 3.7.2 abaixo, a locação do CD à LOCATÁRIA iniciará-se mediante a entrega do CD à LOCATÁRIA.

1.1.2 A conclusão da construção do CD dar-se-á no prazo previsto na Cláusula 2.7, abaixo, com as ressalvas ali contidas, devendo sua locação, em função das características específicas e do caráter personalíssimo deste Contrato, perdurar por um prazo mínimo de 180 meses, nos termos da Cláusula 5.2, abaixo.



Handwritten signature and stamp of 'RFB CAPITAL' with the word 'ASSINADO' and a blue handwritten number '16383' in the top right corner.

1.2. As Partes expressamente reconhecem o caráter atípico da presente relação jurídica, assumindo expressamente que, não obstante o presente Contrato avençar uma relação jurídica locatícia, existem de forma subjacente, mas sem caráter autônomo, e, portanto, indissociáveis da relação jurídica locatícia, diversas relações complementares e suplementares que, por consequência, são indissociáveis e necessárias para a consecução do negócio ora contratado e manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro.

1.3. O **LOCADOR** e a **SPE** apresentarão à **LOCATÁRIA**: (i) certidão do RGI que comprove a aquisição do Terreno pela **SPE**; e (ii) o título de cessão da Superfície, para a efetivação das relações jurídicas pretendidas no presente Contrato, no prazo de 15 (quinze) dias, contados a partir do efetivo registro do referido título perante o competente Oficial de Registro de Imóveis, observada a Cláusula 20.5 abaixo.

1.3.1. A **SPE** e o **LOCADOR** se comprometem a fazer com que as disposições constantes do título de cessão da Superfície não apresentem elementos conflitantes com o disposto neste Instrumento e se obrigam a manter a **LOCATÁRIA** a salvo de qualquer prejuízo advindo de pendências ou contingências decorrentes da aquisição do Terreno pela **SPE**, bem como com relação aos proprietários anteriores.

1.3.2. Caso a **SPE** não efetive a aquisição do Terreno e a cessão da Superfície para a efetivação das relações jurídicas aqui avençadas até 150 (cento e cinquenta) dias, a contar desta data, em razão de problema documental ou caso haja quaisquer exigências impostas por órgãos públicos, quer na fase de aprovação dos projetos, quer durante a execução das Obras e que impeçam o andamento normal do Projeto que viabilizará a entrega das Obras, este Contrato ficará resolvido de pleno direito, não incorrendo as Partes em quaisquer multas ou penalidades a qualquer título.

1.4. O início das Obras previstas fica subordinado à aprovação, pela Municipalidade do Rio de Janeiro, às expensas do **LOCADOR**, do Projeto de Construção do CD em consonância com a Documentação Técnica, com a emissão do competente e correlato Alvará de Construção ("Alvará de Construção").

1.4.1. As **GERENCIADORAS** serão responsáveis por confirmar a viabilidade das Obras e implantação do CD na Área do CD.



[Handwritten signature]

1.5. As partes celebram o presente Contrato com validade e vigência imediata, observando-se, contudo, que o aluguel passará a ser devido somente após a lavratura do **Termo Definitivo de Entrega do CD** e/ou do competente Habite-se, tal como definido na Cláusula 3.7e 3.7.2 abaixo. No entanto, se houver rescisão antecipada deste Contrato, nos termos da Cláusula 17, esta condição não afetará a obrigação da **LOCATÁRIA** de pagar a Indenização por Rescisão Antecipada fixada na citada Cláusula 17.

2. TERRENO E CONSTRUÇÃO DO CD

2.1. O Terreno está localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Estrada da Lama Preta, na freguesia de Santa Cruz, em uma área maior com 376.641,5929m² de área total de terreno ("Área Maior"), objeto das matrículas n.º 14.952 e 15.146 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ (Anexo I), descrita e caracterizada na **Documentação Técnica (Anexos II a IV)**, da qual será desmembrada a área de aproximadamente 200.000m² para a construção do CD ("**Área do CD**"), com as metragens estabelecidas na Cláusula 2.2.1, área esta que será objeto da locação aqui ajustada, e que será, portanto, utilizada pela **LOCATÁRIA**.

2.1.1. As **GERENCIADORAS** providenciarão o desmembramento das áreas excedentes à Área do CD, conforme detalhado no croquis anexo (Anexo I), inclusive a Área de Expansão (que será desmembrada em Área de Expansão 1 e Área de Expansão 2), conforme definida na Cláusula 12.5; abaixo, mas, enquanto não realizado tal desmembramento, a totalidade da **Área Maior** comporá o direito de Superfície do **LOCADOR**, e as garantias relativas à cessão dos recebíveis decorrentes da locação, apesar de somente fazer parte da presente locação, inicialmente, a Área do CD.

2.1.2. Após o desmembramento do Terreno a Área de Expansão com aproximadamente 130.000m² ficará reservada para realização da expansão do CD, conforme estabelecido na Cláusula 12.5 abaixo.

2.2. A **SPE** adquirirá o Terreno e cederá ao **LOCADOR** a Superfície do mesmo por prazo suficiente que permita juridicamente a efetivação e aperfeiçoamento das transações avençadas neste Contrato, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, mantendo-o, juntamente com a futura Edificação, nessa condição até o final da presente relação locatícia, exceto quanto:

(i) à constituição de gravames ou ônus em razão da constituição de garantias com o propósito específico de efetivação da aquisição do Terreno pela **SPE** e/ou da



16384

[Handwritten signature]

Superfície pelo LOCADOR, ou, ainda, da construção da Edificação; ou (ii) constituição de gravames ou ônus relativos à eventual securitização dos créditos imobiliários decorrentes do presente Contrato, conforme mencionado nos "considerando" estabelecidos no preâmbulo deste Contrato.

2.2.1 As obras do CD "Obras" compreendem a construção de 100.485,69m² (cem mil quatrocentos e oitenta e cinco vírgula sessenta e nove metros quadrados) e serão executadas em consonância com as exigências da Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro, e com o Projeto de Arquitetura, Memorial Descritivo de Acabamentos e Condições Técnicas de Entrega do CD e Planilha de Responsabilidades aprovados pela LOCATÁRIA, que, devidamente rubricados pelas partes e intervenientes, constituem o Anexo II, o Anexo III e o Anexo IV, respectivamente, do presente Contrato (doravante referidos em conjunto e simplesmente por Documentação Técnica, incluindo-se em tal definição as posteriores alterações a tais Anexos ou mesmo anexos complementares a eles correlatos).

2.3 A LOCATÁRIA assume integral responsabilidade pela obtenção de todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para o uso, ocupação e funcionamento de sua empresa e desenvolvimento de suas atividades no Imóvel, sendo certo que o LOCADOR se obriga a apresentar, sempre que solicitado pela LOCATÁRIA, todo e qualquer documento necessário para tanto.

2.4 As Obras serão efetivadas segundo a Documentação Técnica, às expensas exclusivas do LOCADOR, com recursos próprios ou de terceiros, captados no mercado ou não.

2.4.1 A execução das Obras deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente.

2.5 Com o objetivo de concluir as Obras para entrega do CD no prazo indicado na Cláusula 2.7 abaixo, as GERENCIADORAS tomarão ou tomarão, por si, ou por terceiros, no devido tempo, todas as devidas medidas apropriadas perante:

(i) as autoridades encarregadas de aprovar e inspecionar as plantas e projetos, especialmente, dentre outras, as autoridades encarregadas de questões relativas ao meio ambiente, urbanismo, impostos e previdência, com vista a obter todas as licenças, alvarás, autorizações e aprovações

necessárias para o início e a conclusão das Obras, bem como todos e quaisquer documentos, inscrições fiscais e certidões negativas de débito que vierem a ser exigidas pelos órgãos públicos competentes, se necessário; e

(ii) as empresas de serviço público que prestarão serviços para o Imóvel, incluindo, entre outros, serviços, de iluminação, energia, água, esgoto, telefone e gás se existir no local.

2.6 Visando o cumprimento da obrigação de construir e de entregar o CD em locação à LOCATÁRIA, nos exatos termos da Documentação Técnica e no prazo especificado na Cláusula 2.7 abaixo, o LOCADOR, através do gerenciamento das GERENCIADORAS, contratará uma CONSTRUTORA, às suas expensas e a seu exclusivo critério.

2.6.1 O Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo do CD, que compõem a Documentação Técnica, foram elaborados de acordo com as especificações da LOCATÁRIA e não poderão ser modificados sem o prévio acordo por escrito entre o LOCADOR e a LOCATÁRIA, observado o quanto disposto a respeito na Cláusula 15.

2.6.2 Será permitido ao LOCADOR, no entanto, efetuar modificações no Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo do CD, de modo a adequá-los a eventuais exigências legais, posturas municipais e outros órgãos, mediante prévia comunicação escrita e fundamentada à LOCATÁRIA, observando-se que o LOCADOR deverá cuidar para que tais alterações preservem na sua essência o objeto do Contrato, conforme aqui estabelecido.

2.7 O prazo certo, determinado e improrrogável, para a conclusão das Obras (o "Prazo para Conclusão e Entrega das Obras"), de acordo com os exatos termos da Documentação Técnica é até o dia 31/03/2012. As partes, desde já, estabelecem que a entrega das Obras será realizada por meio da assinatura do Termo de Entrega e Aceitação das Obras pela LOCATÁRIA ou na ocasião da emissão do Habite-se, o que ocorrer primeiro.

2.7.1 O LOCADOR se compromete a permitir a entrada da LOCATÁRIA no CD, para início da adequação do CD às atividades da LOCATÁRIA, pelo menos até 60 (sessenta) dias antes do término das Obras, sob a responsabilidade e risco da LOCATÁRIA e desde que não haja qualquer prejuízo ao regular andamento das Obras. Para tanto, a CONSTRUTORA e as GERENCIADORAS deverão ser previamente comunicadas por escrito pela LOCATÁRIA, cabendo às GERENCIADORAS zelar para que não haja



16385

interferências entre os trabalhos simultaneamente desenvolvidos no canteiro de obras pela **CONSTRUTORA** e pela **LOCATÁRIA**. Em nenhuma hipótese o **LOCADOR**, a **CONSTRUTORA** e/ou as **GERENCIADORAS** responderão por atrasos na entrega do CD se o atraso estiver comprovado e diretamente vinculado com o ingresso da **LOCATÁRIA** no canteiro de obras para efetivação das adequações aqui tratadas.

2.7.2 O Prazo para Conclusão e Entrega das Obras está em conformidade com o cronograma de obras que constitui o Anexo VI do presente Contrato (o "Cronograma de Obras"), elaborado pela **CONSTRUTORA** e aprovado conjuntamente pelas partes contratantes e intervenientes.

2.8. Ressalvada expressa previsão em contrário, o Prazo para Conclusão e Entrega das Obras, não poderá ser postergado, nem prorrogado, salvo por motivos de força maior ou caso fortuito, conforme previstos no art. 393 do Código Civil Brasileiro, ou por solicitação de alteração da Documentação Técnica pela LOCATÁRIA, ou ainda em decorrência de comprovadas interferências da LOCATÁRIA no andamento das Obras, por conta do disposto na Cláusula 2.8.1, hipóteses em que não incidirá a penalidade prevista na Cláusula 2.10 abaixo.

2.8.1 Na hipótese de caso fortuito ou força maior serão imediatamente suspensos os prazos para execução e conclusão das Obras, por período idêntico ao da paralisação.

2.8.1.1 Relacionam-se entre os eventos de força maior, ou a eles se equiparam, sem prejuízo da eventual ocorrência de outros similares, os seguintes eventos aqui mencionados a título meramente exemplificativo:

- (i) Boicotes, bloqueios, invasões que comprovadamente impeçam o andamento da Obra;
- (ii) Atos de turbulação ou esbulho da posse do Terreno que impeçam o andamento da Obra, e
- (iii) Os dias de chuvas prolongados que comprovadamente impeçam a execução das obras ora contratadas.

2.8.2 Ao final do Prazo para Conclusão e Entrega das Obras, o LOCADOR deverá entregar à LOCATÁRIA: (i) o terreno com a conclusão das obras de construção do CD; (ii) um dos acessos ao Imóvel adequado às

especificações do projeto (Anexo 3.7.3 A ou 3.7.3 B) conforme descrito na Cláusula 3.7.3 abaixo; e (iii) todas as licenças necessárias para a expedição do Alvará de Funcionamento Provisório.

2.8.2.1 A não entrega pelo LOCADOR de qualquer dos itens previstos nesta cláusula 2.8.2 até o Prazo para Conclusão e Entrega das Obras será considerada Pendência Relevante, conforme definição constante da Cláusula 3.5.1 a seguir, não estando a LOCATÁRIA obrigada a aceitar as Obras, sendo certo que a Data de Início do Prazo Locatício somente será fixada após a entrega de tais itens.

2.9. Qualquer eventual solicitação de alteração do Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo pela LOCATÁRIA deverá ser previamente aprovada pelo LOCADOR, a fim de possibilitar a adequação do Cronograma de Obras, não podendo haver mudança que resulte em comprovado impacto negativo na qualidade das Obras, observando-se a Cláusula 15 abaixo, no que for aplicável. Nestas hipóteses e sem qualquer prejuízo à duração do período de tolerância acima estipulado, que continuará sempre a mesma, o Prazo para Conclusão e Entrega das Obras deverá ser ajustado, para fins de contemplar as alterações aprovadas; o mesmo se aplicando, na hipótese de comprovadas interferências da LOCATÁRIA no andamento das Obras, nos termos da Cláusula 2.7.1.

2.9.1. Nenhuma modificação será iniciada ou efetuada sem ordem por escrito de alteração, respectiva aprovação de orçamento e definição exata do novo valor de aluguel, devidamente assinada por representantes do LOCADOR e da LOCATÁRIA especialmente identificados, a serem nomeados oportunamente, sendo certo que a alteração do aluguel nunca importará em redução.

2.10. Se, por outro motivo que não o disposto nas Cláusulas 2.7.1 e 2.8, 2.8.1 e 2.8.1.1 acima, ao final do Prazo para Conclusão da Obra, estas não tenham sido concluídas, o presente Contrato permanecerá em pleno vigor, não sendo devido pela LOCATÁRIA qualquer valor a título de aluguel ou a qualquer outro título, até a efetiva regularização da situação indicada nesta Cláusula e neste período, sendo devida solidariamente pelas GERENCIADORAS, pela CONSTRUTORA e pelo LOCADOR à LOCATÁRIA unicamente uma multa moratória por dia de atraso no valor correspondente a 1/30 (um trinta avo) do valor do aluguel mensal, nada mais sendo devido à LOCATÁRIA a qualquer título.

2.10.1 Fica certo e ajustado que as GERENCIADORAS responderão solidariamente com a CONSTRUTORA e o LOCADOR, perante a



16286

LOCATÁRIA, pelo pagamento da multa estipulada em caso de atraso na entrega do CD, em favor da última.

2.10.2 Não obstante eventual atraso no cumprimento do **Prazo de Entrega das Obras**, por qualquer que seja o motivo, fica desde já previsto que a **CONSTRUTORA** e as **GERENCIADORAS** envidarão seus melhores esforços para agilizar a emissão dos **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, de forma que não haja demora na expedição do Alvará de Funcionamento do CD, por conta de atrasos na expedição dos **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**.

2.10.3 Fica pactuado que a **LOCATÁRIA** responderá por toda e qualquer consequência que resultar do desenvolvimento de atividades no CD sem que esteja expedida por completo a documentação legalmente exigível para tanto, ainda que haja atrasos na emissão daquelas licenças e autorizações a cargo do **LOCADOR** sob este Contrato. Tal fato, nos termos da Cláusula 3.7.2 abaixo, caracterizará a locação do Imóvel, para todos os fins e efeitos, inclusive para a cobrança de alugueis pelo **LOCADOR**.

3. DESENVOLVIMENTO E ENTREGA DAS OBRAS

3.1. Sem qualquer prejuízo à integral responsabilidade da **CONSTRUTORA** pela satisfatória execução das **Obras**, seu desenvolvimento será monitorado pelas **GERENCIADORAS**, de forma que os trabalhos a cargo da **CONSTRUTORA** sejam perfeitamente concluídos e entregues à **LOCATÁRIA**, de acordo com as especificações e prazo contratados.

3.1.1 Da mesma forma, poderá a **LOCATÁRIA** designar pessoa e/ou empresa especializada, às suas próprias custas, previamente identificada por escrito às **GERENCIADORAS** e à **CONSTRUTORA**, que terá livre acesso às **Obras** para vistoriá-las (a "**FISCALIZADORA**").

3.1.2 Além das obrigações que lhes incumbem e que estão previstas na Cláusula 3.2 e seguintes, as **GERENCIADORAS** caberá prontamente solucionar com a **CONSTRUTORA** e/ou com a **LOCATÁRIA**, de forma satisfatória, eventuais pendências relacionadas às **Obras**, preferencialmente sem envolvimento do **LOCADOR**, a quem, todavia, deverá ser sempre notificada a ocorrência pelas **GERENCIADORAS**.

3.2. Deverão ocorrer em intervalos a serem definidos **Vistorias Parciais** em que a **CONSTRUTORA**, as **GERENCIADORAS**, a **LOCATÁRIA** e/ou a **FISCALIZADORA** reunir-se-ão para verificar o andamento das **Obras**, efetivar sua medição e constatar a qualidade dos serviços prestados desde a vistoria imediatamente anterior, devendo ser assinado por todos, na sequência, um "**Relatório Parcial de Pendências**" listando eventuais desvios e/ou falhas apurados, durante o período ("**Falhas**"), assim como a correção de eventuais **Falhas** apontadas nos **Relatórios Parciais de Pendências** anteriores. Cada **Relatório Parcial de Pendências** deverá indicar precisamente as **Falhas**, e o prazo necessário para reparação definitiva das mesmas, restando claro que os custos de reparação serão de responsabilidade do **LOCADOR** e por este repassados à **CONSTRUTORA**, desde que as **Falhas** verificadas não decorram de ato ou fato imputável à **LOCATÁRIA** ou a pessoal sob sua responsabilidade. Nessa última hipótese, a **LOCATÁRIA** se responsabilizará pelos custos de reparação e por eventuais atrasos decorrentes.

3.3. A cada **Vistoria Parcial**, se as **Obras** estiverem de acordo com o Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo, as mesmas deverão receber o aceite conjunto por parte das **GERENCIADORAS**, na condição de representantes do **LOCADOR**, e da **LOCATÁRIA** (ou da **FISCALIZADORA**, na condição de representante da **LOCATÁRIA** para tal finalidade) com relação aos serviços executados até aquele momento, lavrando-se e assinando-se, no ato, também pela **CONSTRUTORA**, o documento designado "**Aceite Parcial das Obras**", ressaltando-se eventuais **Falhas** que deverão ser eliminadas dentro do prazo estipulado no correlato "**Relatório Parcial de Pendências**". O **Aceite Parcial das Obras** poderá servir como base para ou mesmo substituir, a critério do **LOCADOR**, os documentos refletindo as **Medições** efetuadas nas **Obras**, nos termos do **Contrato de Construção**.

3.3.1 Desde que a **LOCATÁRIA** seja convocada para a **Vistoria Parcial**, mediante aviso por escrito encaminhado pelo **LOCADOR** e/ou pela **CONSTRUTORA** e/ou pelas **GERENCIADORAS**, em momento anterior à sua realização, aviso esse que não será inferior a 10 (dez) dias, o não-comparecimento da **LOCATÁRIA** e/ou da **FISCALIZADORA**, na **Vistoria Parcial**, sem motivo justificado, implicará em aceite dos serviços executados até então, independentemente da assinatura pela **LOCATÁRIA** e/ou da **FISCALIZADORA** do competente **Aceite Parcial das Obras** e correlato **Relatório Parcial de Pendências**, se houver, que, não obstante, deverão ser enviados em cópia à **LOCATÁRIA**, instruídos com os comprovantes respectivos e detalhamento razoável ao pleno entendimento, em até 5 (cinco) dias da data da



respectiva expedição, ficando em qualquer caso ressalvados vícios ocultos e falhas de execução ou de materiais.

3.4. Todos os reparos das eventuais Falhas deverão ser finalizados pela CONSTRUTORA até a Vistoria Parcial seguinte à aquela em que foram detectadas e apontadas no Relatório Parcial de Pendências, ou no prazo definido na vistoria anterior.

3.5. Em até 15 (quinze) dias antes da data de entrega das Obras, tal como notificada à LOCATÁRIA pelo LOCADOR ou pelas GERENCIADORAS (a "Data de Entrega das Obras") será efetuada vistoria final conjunta das Obras ("Vistoria Final"), pelos representantes do LOCADOR, da LOCATÁRIA e da CONSTRUTORA, que terá por objeto inspeção unicamente: (i) a evolução dos trabalhos desde a última Vistoria Parcial; e (ii) a remediação das Falhas eventualmente indicadas em Relatórios Parciais de Pendências, que não tenham sido sanados até a última Vistoria Parcial. Caso ainda haja pendências a serem sanadas, tais pendências serão satisfeitas em até, no máximo, 15 (quinze) dias da Vistoria Final, limitado ao prazo de entrega estabelecido na Cláusula 2.7, ou dentro de outro prazo que seja tecnicamente suficiente para a solução do problema.

3.5.1 Na realização da Vistoria Final, as pendências que afetem a expedição do Alvará de Funcionamento Definitivo do CD ("Pendências Relevantes"), bem como as descritas na cláusula 2.8.2 acima, serão separadas e diferenciadas das pendências irrelevantes nos acabamentos, que assim serão consideradas: (i) se não impedirem o regular e normal funcionamento das instalações, podendo ser sanadas em até 15 (quinze) dias corridos, no máximo, ou no prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório do CD ("Pendências Irrelevantes"). Observada a Cláusula 5.2, não poderá a LOCATÁRIA postergar a aceitação das Obras em virtude das Pendências Irrelevantes, não havendo, no caso destas Pendências Irrelevantes, a aplicação da multa prevista na Cláusula 2.10, se for o caso de sua aplicação, salvo se para a solução de referidas Pendências Irrelevantes for necessário dispendir valor superior a R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais).

3.5.2 Conforme o disposto acima, caso existam Pendências Irrelevantes, quando da Data de Entrega das Obras e desde que estas pendências não impeçam o regular funcionamento das instalações, a LOCATÁRIA receberá as Obras na forma como se encontrarem. Caso as referidas Pendências Irrelevantes não restarem resolvidas, no prazo de até 15 (quinze) dias corridos referido na cláusula anterior ou no prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório do CD, o LOCADOR indenizará à LOCATÁRIA, no prazo de 30

(trinta) dias a contar da conclusão do serviço, à vista, pelo valor necessário para a solução das Pendências Irrelevantes pela própria LOCATÁRIA, apurando-se o valor em conjunto pelo LOCADOR e LOCATÁRIA, e, na falta de consenso, prevalecerá o menor valor entre os estabelecidos em orçamento de duas construtoras idôneas.

3.5.3 Decorridos 15 (quinze) dias da Vistoria Final ou o prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório do CD, e ou outro prazo, se for o caso, e na hipótese de não estarem superadas as Pendências Relevantes, porventura verificadas na Vistoria Final, a LOCATÁRIA não estará obrigada a receber as Obras. Nesta hipótese, será emitido e firmado pelas partes contratantes um Relatório Final de Pendências e a Data de Entrega das Obras será postergada até que as pendências ali referidas sejam devidamente superadas.

3.6. Sem prejuízo do que dispõe a Cláusula 1.1.1, e até a Data da Entrega das Obras o LOCADOR, através da CONSTRUTORA/GERENCIADORAS, compromete-se a apresentar à LOCATÁRIA os protocolos da solicitação de "Habite-se" e Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros que instruiu a solicitação de "Habite-se", sendo certo que, o LOCADOR, às suas custas, através das CONSTRUTORA/GERENCIADORAS, compromete-se a obter e apresentar à LOCATÁRIA (i) o "Habite-se", em até 120 dias a partir da data de entrega das Obras, e (ii) os demais Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras, necessários para a obtenção, pela LOCATÁRIA, do Alvará de Funcionamento do CD, inclusive o Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, até expirar o prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório do CD ou renovações do mesmo. Caso estes prazos não sejam cumpridos e a LOCATÁRIA venha a sofrer penalidades em razão disso, o LOCADOR, através das CONSTRUTORA/GERENCIADORAS, ficará sujeito à multa diária de 1/30 (um trinta avo) do valor mensal do aluguel, até que a pendência seja sanada. Se o protocolo do pedido de "Habite-se" possibilitar a expedição do Alvará Provisório de Funcionamento do CD, passará a ter início o prazo locatício e as obrigações decorrentes da locação.

3.6.1 Na Data de Entrega das Obras, mediante obtenção do Habite-se ou por meio de superação das pendências porventura constadas na Vistoria Final, será firmado pela LOCATÁRIA o documento atestando a entrega das Obras devidamente concluídas, o "Termo de Entrega e Aceitação das Obras".

3.6.2 O LOCADOR fica obrigado a obter e apresentar à LOCATÁRIA, em 120 (cento e vinte) dias após a emissão do "Habite-se", a Certidão Negativa de Débitos do INSS ("CND-INSS").



16 3888

Handwritten signature and stamp of the Realidade Capital Real Estate Company, with the text 'REALIDADE CAPITAL' and 'CND-INSS'.

3.6.3 Uma vez obtidos o "Habite-se", ou documento similar, e a CND/INSS, o LOCADOR providenciará no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data de expedição da CND/INSS a averbação da construção do prédio no competente Cartório de Registro de Imóveis.

3.6.4 O LOCADOR deverá ainda entregar para a LOCATÁRIA cópia de todos os projetos "at built" referentes à construção, em até 90 (noventa) dias após a Data de Início do Prazo Locatício tal como definida na Cláusula 3.7 abaixo.

3.6.5 Fica certo e ajustado que caberá às GERENCIADORAS implementar o que se fizer necessário à obtenção da documentação e providências citadas nas Cláusulas 3.6 a 3.6.4 acima, nos prazos supra estipulados.

3.6.6. Os prazos indicados acima poderão ser prorrogados caso as GERENCIADORAS evidenciem que diligenciarão apropriadamente para a obtenção de tais documentos, encontrando-se os mesmos pendentes por fatores alheios ao interesse das GERENCIADORAS ou, ainda, por razão de trâmites internos dos órgãos públicos responsáveis, neste caso as GERENCIADORAS ficarão obrigadas apenas a ressarir à LOCATÁRIA, o valor equivalente a todas e quaisquer penalidades que eventualmente venham a ser impostas à LOCATÁRIA pelas autoridades competentes em razão exclusivamente da falta da obtenção dos documentos de responsabilidade das GERENCIADORAS.

3.7. A partir da data de assinatura pelas partes contratantes do Termo de Entrega e Aceitação das Obras ou na data de emissão do Habite-se da Edificação, a locação do CD passará a vigor nos termos deste Contrato, com a obrigação de pagamento de aluguéis (a "Data de Início do Prazo Locatício"), observado o disposto na Cláusula 3.7.2.

3.7.1 O Termo de Entrega e Aceitação das Obras conterá em detalhes as condições em que a CD foi entregue (podendo, inclusive, ser instruído com Laudo Fotográfico) e servirá como base para a devolução do Imóvel pela LOCATÁRIA, verificado o término ou a rescisão antecipada deste Contrato, por qualquer motivo, ressalvados os desgastes verificados na edificação e em suas instalações, decorrentes de seu uso normal ao longo da vigência contratual.

3.7.2 Se porventura a LOCATÁRIA vier a:

(i) motivar atrasos no Prazo de Conclusão e Entrega das Obras, por modificações de projeto ou especificações, ou mesmo por comprovadas

indeferências da LOCATÁRIA em seu andamento, conforme o previsto na Cláusula 2.7.1 acima, de forma que sua duração ultrapasse a data fixada na Cláusula 2.7, a LOCATÁRIA passará a responder pelo pagamento de valor mensal calculado de forma idêntica ao aluguel mensal, nos termos da Cláusula 6, como forma de indenizar o LOCADOR, em função do atraso verificado na conclusão das Obras, observando-se as demais condições contratuais estabelecidas para a fixação da Data de Início do Prazo Locatício e para reger a locação do CD;

(ii) obter o Alvará de Funcionamento do CD em momento anterior à expedição de todos os Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras, e desde que tenha ocorrido a entrega de 100% das obras, a Data de Início do Prazo Locatício, para todos os fins e efeitos legais e contratuais, recairá na mesma data de expedição do Alvará de Funcionamento do CD;

ou

(iii) inaugurar o CD ao público em momento anterior à expedição de todos os Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras, e/ou do Alvará de Funcionamento do CD, a Data de Início do Prazo Locatício para todos os fins e efeitos legais e contratuais, recairá na mesma data de inauguração do CD ao público.

3.7.3. A LOCATÁRIA tem ciência plena das vias de acesso atualmente existentes no Imóvel e que existem 2 (dois) projetos para a alteração e adequação dos acessos ao Imóvel, conforme Anexos 3.7.3 A e 3.7.3.B deste Contrato, no intuito de comportar integralmente o fluxo e o porte dos veículos que a LOCATÁRIA utilizará para suas atividades no CD ("Obras de Acesso"). A LOCATÁRIA tem ciência de que apenas o projeto conforme Anexo 3.7.3 A está aprovado e que as aprovações e a implementação das respectivas obras de infraestrutura conforme anexo 3.7.3 B estão fora do controle do LOCADOR.

3.7.4. A LOCATÁRIA conhece integralmente ambos projetos para as Obras de Acesso e concorda em aceitar, sem ressalvas, como perfeitas e concluídas as Obras de Acesso se realizadas de acordo com quaisquer dos projetos referidos na Cláusula 3.7.3.

3.7.5 As Partes concordam que a não entrega de um dos acessos descritos nos Anexos 3.7.3 A ou 3.7.2 B até a Data da Entrega das Obras constitui uma Pendência Relevante, não estando a LOCATÁRIA obrigada a receber as Obras neste caso, nos termos das Cláusulas 2.8 e 3.5.3 acima.



16389

3.8. As disposições estipuladas na cláusula anterior não afetarão a obrigação, por parte do **LOCADOR** e através das **CONSTRUTORA/GERENCIADORAS**, de providenciar todos os **Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras**, encaminhando-os na sequência à **LOCATÁRIA** e da obrigação, por parte do **LOCADOR** e da **LOCATÁRIA** de assinarem toda a documentação a seu cargo, sob este Contrato, que diga respeito à execução e entrega das **Obras** e do **CD** que ainda não restar assinada até a **Data de Início do Prazo Locatício**, uma vez cumpridas as condições contratualmente previstas para a sua assinatura pelas partes contratantes.

3.9. Será assegurado à **LOCATÁRIA**, mediante acionamento das **GERENCIADORAS**, e pelo prazo de 5 (cinco) anos a contar da assinatura pelas partes e **CONSTRUTORA** do **Termo de Entrega e Aceitação das Obras**, o reparo e o ressarcimento dos danos decorrentes de eventuais vícios de construção, aparentes e ocultos das **Obras**, desde que estes últimos se evidenciem no referido período, tudo na forma da legislação civil em vigor nesta data. Portanto, qualquer vício de construção constatado após a **Data da Entrega das Obras** deverá ser comunicado de imediato e por escrito pela **LOCATÁRIA** às **GERENCIADORAS** (com cópia para o **LOCADOR**), para que seja providenciado engenheiro para vistoriar o **CD** e repará-lo.

4. DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. O **Imóvel** objeto do presente contrato destina-se à locação para a implementação das atividades constantes do contrato social da **LOCATÁRIA**, tais como discriminadas na alínea (ii) dos "Considerandos". Fica, a **LOCATÁRIA** autorizada a sublocar a Unidade para atividades similares àquela objeto do presente Contrato, devendo, para tanto, comunicar o **LOCADOR** por escrito a esse respeito, sendo certo que ficará sob inteira responsabilidade da **LOCATÁRIA** a obtenção de todas as autorizações legais e administrativas exigidas para a regular a ocupação do **CD** pelo sublocatário e o prazo de sublocação não deverá exceder o prazo da locação objeto deste Contrato.

4.1.1. Não obstante a autorização de sublocação prevista nessa cláusula, a **LOCATÁRIA** permanecerá sempre total e exclusivamente responsável perante o **LOCADOR** pelas obrigações assumidas neste Contrato e por eventual mau uso do **Imóvel** por terceiros.

4.2. Caberá à **LOCATÁRIA** obter, por conta própria e as suas expensas, os equipamentos de funcionamento, e outros que se fizerem necessários, e demais

autorizações para o exercício das atividades que realizará no **Imóvel**, extinguindo-se o **LOCADOR** de qualquer responsabilidade ou obrigação nesse sentido, não podendo a ausência de tais autorizações serem utilizadas como motivo para rescisão do presente Contrato.

5. VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRAZO DA LOCAÇÃO

5.1. O presente Contrato terá pleno efeito entre as partes contratantes, partes intervenientes e **FIADORES** a partir da data de sua assinatura, observando-se quanto ao início do prazo locatício e sua duração, o disposto na cláusula seguinte.

5.2. O prazo da locação é de no mínimo 180 meses, a contar de 01/04/2012, ou seja, se a "Data de Início do Prazo Locatício", tal como prevista nas Cláusulas 3.7 a 3.7.2 acima, ocorrer antes de 01/04/2012, o prazo da presente locação será prorrogado por igual período compreendido entre a **Data de Início do Prazo Locatício** e 01/04/2012.

5.3. Estando a **LOCATÁRIA** adimplente com suas obrigações e não havendo falhas não sanadas ou justificadas de sua parte, ao final do prazo de vigência da presente locação, a **LOCATÁRIA** terá o direito de exigir do **LOCADOR** ou da **SPE** se não for renovada a **Superfície**, a prorrogação automática do prazo da locação do **Imóvel** pelo período mínimo de mais 10 (dez) anos, mantendo-se o valor do aluguel então vigente, corrigido conforme definido na Cláusula 6.1.1. Para tanto, deverá comunicar ao **LOCADOR** essa intenção, por escrito, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias do encerramento da data do término da locação originalmente previsto.

5.4. Caso a **LOCATÁRIA**, na forma da Cláusula 5.3 acima, decida pela prorrogação do prazo de vigência da presente locação, seja com a **SPE**, seja com o **LOCADOR**, fica ajustado que durante o período pelo qual o prazo da locação for prorrogado será aplicável integralmente à locação a Lei 8.245/91, deixando de ser aplicadas as disposições previstas neste Contrato que sejam com ela incompatíveis.

5.4.1 A prorrogação do prazo de vigência da presente locação será formalizada mediante celebração de termo aditivo ao presente Contrato, que deverá refletir as alterações nas condições da presente locação, sendo certo que serão mantidas as seguintes disposições previstas neste Contrato: (i) o preço do aluguel mensal previsto na Cláusula 6.1.1 abaixo; e (ii) o período mínimo de 10 (dez) anos da prorrogação automática do prazo da locação, conforme disposto na Cláusula 5.3 acima.



KB CAPITAL
19/04/2012

6390

5.4.2 A rescisão antecipada deste Contrato pela LOCATÁRIA durante o período de prorrogação automática do prazo da locação sujeitará a LOCATÁRIA à multa equivalente à 06 (seis) aluguéis mensais em vigor à época da rescisão.

5.4.3 Como garantia da locação será apresentada pela LOCATÁRIA exclusivamente, carta de fiança no valor equivalente a 12 vezes o valor do aluguel mensal vigente à época.

6. REMUNERAÇÃO DO LOCADOR

6.1. Como contraprestação e retorno do investimento do LOCADOR (i) na aquisição e destinação do Terreno à construção do CD segundo os interesses da LOCATÁRIA; (ii) na provisão financeira das Obras de construção do CD, de acordo com as necessidades e especificações da LOCATÁRIA, e para a utilização em locação do CD pelo prazo de 180 meses, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR, mensalmente, a quantia fixada na Cláusula 6.1.1., adiante.

6.1.1 O aluguel mensal inicial será de R\$ 15,60 (quinze reais e sessenta centavos) por metro quadrado de área construída, data base igual a data de assinatura deste contrato, que será corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), desde a data base supra mencionada até o mês imediatamente anterior à Data de Início do Prazo Locatício. Daí por diante e até final da locação, o aluguel mensal sofrerá reajustes a cada 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade permitida em lei, de acordo com a variação acumulada no período do índice citado, ou na sua falta, daquele índice de preços que vier oficialmente a substituí-lo.

6.1.2 Será concedido apenas nos três primeiros anos (ou 36 meses) contados da Data de Início do Prazo Locatício, um desconto no preço do aluguel de 6,41% (seis inteiros e quarenta e um centésimos por cento) sobre o valor do aluguel.

6.2. O pagamento dos aluguéis será feito mediante depósito ou transferência eletrônica para conta bancária do LOCADOR, a ser informada posteriormente a esta data, por escrito.

6.3. As partes convenionam que o comprovante de depósito bancário valerá como recibo de pagamento; entretanto, se necessário, a LOCATÁRIA poderá pedir que o LOCADOR emita recibos confirmando os pagamentos.

6.4. Os aluguéis mensais deverão ser pagos pela LOCATÁRIA, mensalmente, até o 5º (quinto) dia do mês seguinte ao vencido ("Data de Vencimento").

6.4.1. Caso a data de vencimento do aluguel coincida com dia em que não haja expediente bancário nacional, o vencimento ficará automaticamente prorrogado para o primeiro dia posterior em que houver expediente bancário.

6.5. Os aluguéis devidos e não pagos na Data de Vencimento, conforme os termos deste Contrato estarão sujeitos a: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (ii) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste dos aluguéis estabelecido na Cláusula 6.1.1 supra e (iii) multa por inadimplemento de 2% (dois por cento), sobre o valor do aluguel que estiver em atraso, devidamente corrigido e acrescido dos juros de mora.

6.5.1. A variação do IPCA/IBGE, mencionada na Cláusula 6.1.1., acima, será calculada considerando a variação compreendida entre o índice do 2º (segundo) mês anterior à Data-Base deste Contrato (Fevereiro de 2011) e o índice do 2º (segundo) mês anterior ao mês de pagamento, para o primeiro aluguel, e daí em diante anualmente, ou no menor período legalmente permitido. Dessa forma, a título de exemplo, caso o Termo de Entrega seja assinado em 01/04/2012, dando-se o início do Prazo Locatício nesta data, o primeiro aluguel seria devido para pagamento em 05/05/2012, sendo ele calculado utilizando-se a variação do índice de Fevereiro/2011 (divulgado em Março de 2011) e Março de 2012 (divulgado em Abril de 2012) (que seria o último divulgado nesta data).

6.5.2. Caso, na data de pagamento, não tenha sido divulgado o número índice do IPCA/IBGE (ou o índice aplicável) referente ao mês anterior, será repetida a variação do IPCA/IBGE do mês imediatamente anterior, sem qualquer ajuste e/ou acerto posterior.

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 o LOCADOR pela: (i) aquisição e disponibilização do Terreno; (ii) provisão financeira para a realização das Obras de construção do CD; (iii) custeio, pelo LOCADOR, das benfeitorias previstas e (iv) viabilização financeira da operação como um todo; as partes acordam que o valor do aluguel



16391
RE
MUNICÍPIO DE SÃO PAULO
21

não foi estabelecido em função de condições normais 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. Tendo em vista a atipicidade, as particularidades e a essencialidade dos termos e condições do presente Contrato, as partes renunciaram, desde já, expressamente e em caráter irrevogável e irretroativo, ao direito de pleitear, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 5.2. acima, a revisão judicial do valor do aluguel, pelo que declaram, em comum acordo, que não exercerão, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 5.2., acima, qualquer pretensão de pleitear a revisão judicial do valor do aluguel.

8. NÃO COMPENSAÇÃO

8.1. É vedado à LOCATÁRIA compensar qualquer crédito que tenha contra o LOCADOR, as GERENCIADORAS, CONSTRUTORA ou quaisquer terceiros, inclusive aqueles relativos a multas que o LOCADOR ou as GERENCIADORAS e a CONSTRUTORA lhe venham a dever em função deste Contrato, com os aluguéis definidos na Cláusula 6.1.1 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 Contrato e com a estruturação financeira do empreendimento, sendo uma das condições essenciais de equilíbrio econômico-financeiro e viabilidade da operação.

9. REAJUSTE DO ALUGUEL

9.1. Após a fixação do aluguel inicial mensal, na forma da Cláusula 6.1.1. acima, o mesmo será reajustado a cada 12 (doze) meses ou por período menor, se legalmente permitido, de acordo com a variação percentual acumulada do IPCA/IBGE.

9.2. Se o IPCA/IBGE for extinto ou considerado inaplicável a este Contrato, as partes estabelecem, desde já, que os aluguéis sob este Contrato passarão automaticamente a ser corrigidos pelo IPC-FIPE, ou, na impossibilidade de utilização deste, por 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 contrato 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. Quando da ocorrência de reajustes do aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o aluguel será reajustado conforme previsto na Cláusula 6.5.2. acima.

10. OUTRAS OBRIGAÇÕES

10.1. Sem prejuízo de outras obrigações previstas no presente Contrato, e de acordo com as condições ora estabelecidas, o LOCADOR é obrigado a locar o Imóvel à LOCATÁRIA pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) meses, e a LOCATÁRIA obriga-se a tomar o Imóvel em locação, pelo mesmo período, devendo o LOCADOR viabilizar a provisão financeira das Obras de acordo com a Documentação Técnica, mantendo o Imóvel de forma a servir ao uso destinado durante todo o prazo locatício, assim como durante as eventuais prorrogações /ou renovações.

10.2. São obrigações da LOCATÁRIA, além daquelas já especificadas neste Contrato:

(a) efetuar o pagamento, na data do vencimento, do aluguel e respectivos encargos da locação, listados no item (h) abaixo diretamente aos órgãos de cobrança;

(b) utilizar o Imóvel para os fins de exercício da atividade social referida no considerando (ii) deste Contrato;

(c) devolver o Imóvel, quando do término da locação, nas condições estipuladas na Cláusula 16.1, ressalvada a depreciação rápida das instalações e benfeitorias, e ressalvado ainda, o desgaste natural pelo uso, caso não venha exercer qualquer outro direito assegurado neste Contrato que se contraponha a esta obrigação;

(d) promover a manutenção e a conservação do Imóvel, bem como realizar todas as medidas destinadas a repor as condições de habitabilidade do mesmo, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de limpeza, manutenção, conservação e pintura do edifício e em especial das dependências e instalações sanitárias, hidráulicas, elétricas, contra incêndio, dos elevadores, escadas rolantes e ar condicionado, manutenção dos jardins e serviços de segurança do Imóvel;



16392

(e) reparar prontamente os danos causados ao Imóvel ou às suas instalações por si ou por seus prepostos, empregados, fornecedores ou usuários;

(f) não alterar a disposição estrutural interna ou externa do Imóvel, sem o consentimento prévio por escrito do LOCADOR;

(g) entregar imediatamente ao LOCADOR quaisquer citações, notificações, intimações ou multas relacionadas ao Imóvel, emitidas pelas autoridades públicas, mesmo que endereçadas a ela LOCATÁRIA;

(h) pagar todos os encargos da locação, tais como despesas relacionadas a serviços públicos instalados (energia elétrica, luz, gás, água, esgoto, etc.), prêmios de seguros e tributos diretamente relacionados ao Imóvel (IPTU), diretamente aos agentes arrecadadores, mantendo os comprovantes de pagamento devidamente arquivados, e enviando cópia reprográfica (xerox) deles ao LOCADOR, sempre que solicitado por esta;

(i) permitir a inspeção do Imóvel, em data e hora que lhe for previamente comunicada pelo LOCADOR com, pelo menos, 72 (setenta e duas horas) de antecedência, assim como a vistoria por terceiros, caso o Imóvel seja colocado à venda, não devendo tal inspeção interferir nas operações da LOCATÁRIA;

(j) assumir responsabilidade pelas instalações, limpeza, conservação e pintura do Imóvel, inclusive pelos equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, bem como instalações contra incêndios e vistorias do corpo de bombeiros;

(k) obter, junto aos órgãos competentes, todas as licenças, autorizações, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, para o regular uso, ocupação e funcionamento, para o exercício de suas atividades e de seus eventuais sublocatários autorizados, no Imóvel; e

(l) manter o Imóvel livre e isento de qualquer contaminação ou contigência que possa caracterizar um passivo ambiental.

11. SEGURO

11.1. Durante a fase das Obras, o LOCADOR, por si ou por terceiros, contratará seguro para o Imóvel, cobrindo os riscos e indenizações enumerados abaixo:

(i) cobertura para todos os riscos - obras civis e instalação e montagem (Riscos de Engenharia), desentulho do local, despesas extraordinárias, erro de projeto e equipamento de construção no valor de reconstrução do Imóvel, incluindo coberturas adicionais de Responsabilidade Civil Cruzada;

(ii) cobertura de Responsabilidade Civil do Imóvel garantindo as despesas decorrentes de Danos Materiais e/ou Danos Corporais causados a terceiros.

11.1.1 O LOCADOR também fará com que a CONSTRUTORA contrate apólice de seguro na modalidade "performance bond", garantindo a execução das Obras, tal como aqui ajustada, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regulamentada estabelecida no Brasil, e com cobertura suficiente para garantir a continuação das Obras na hipótese de quebra do Contrato de Construção por qualquer motivo.

11.2. A partir da "Data de Início do Prazo Locatício", conforme definido na Cláusula 3.7 supra, a LOCATÁRIA contratará uma apólice de seguro patrimonial para o Imóvel e instalações nele executadas conforme Documentação Técnica, emitida por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, apólice essa que deverá vigor a partir da Data de Início do Prazo Locatício e durante todo o prazo locatício, estipular o LOCADOR como beneficiário da indenização, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furacão, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do Imóvel e instalações, fixado nesta data em R\$ 95.000.000,00 (noventa e cinco milhões de reais), data-base: fevereiro de 2011. Referido valor será atualizado, a cada renovação da apólice aqui tratada, pela variação, no período, do INCC - Índice Nacional da Construção Civil, expedido pela Fundação Getúlio Vargas ("Valor Mínimo Segurado").

11.2.1 Caso a LOCATÁRIA não apresente a apólice do seguro no prazo estipulado na Cláusula 11.3 abaixo, o LOCADOR fica, desde já, autorizado a contratar o referido seguro e solicitar o reembolso dos valores à LOCATÁRIA, que estará obrigada a realizar o reembolso em um prazo de 10 (dez) dias contados do recebimento do comprovante da referida contratação, juntamente com o pedido de reembolso, sob pena de sobre o valor em atraso incidir: (i) juros de mora de 1% (um por cento) ao mês ou fração, (ii) correção monetária mensal, segundo o índice vigente para reajuste dos aluguéis estabelecido na Cláusula 6.1.1 supra e (iii)



16393

multa por inadimplemento de 20% (vinte por cento), sobre o valor do aluguel que estiver em atraso, devidamente corrigido e acrescido dos juros de mora.

11.2.2 A transferência da propriedade e/ou do direito real de superfície do Imóvel pelo **LOCADOR** a terceiros, importará na substituição do beneficiário na apólice, caso seja assim acordado entre o **LOCADOR** e o novo proprietário e/ou superficiário do Imóvel, sem prejuízo do disposto na Cláusula 14.2 deste Contrato.

11.3. A **LOCATÁRIA** deverá manter em vigor os seguros durante todo o prazo da locação e de quaisquer prorrogações, enviando ao **LOCADOR**, em até 5 (cinco) dias, os correspondentes comprovantes de renovação a cada vencimento de período de vigência.

11.4. O valor dos itens segurados e os respectivos valores das indenizações deverão ser reavaliados anualmente de acordo com a variação do INCC/FGV, 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. Se o produto da indenização não for suficiente para a reconstrução, por não ter a **LOCATÁRIA** contratado o seguro na forma e valor acima previstos, ou por qualquer outro motivo atribuído à **LOCATÁRIA**, ficará esta obrigada a repor imediatamente ao **LOCADOR** a diferença que vier a ser por esta suportada.

11.6. A **LOCATÁRIA** deverá enviar ao **LOCADOR** a respectiva apólice em até 30 (trinta) dias da Data de Início do Prazo Locatício, as quais deverão permanecer em pleno efeito e vigor durante o prazo de vigência deste Contrato, devendo ela, ainda, remeter os comprovantes de pagamento do prêmio de seguro. As renovações de citada apólice deverão ser remetidas ao **LOCADOR**, em, no máximo, 30 (trinta) dias a partir da data de término da vigência da apólice anterior.

11.7. Sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.2., acima, o seguro a ser contratado pela **LOCATÁRIA** deverá, em caso de sinistro parcial: (i) propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro; e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos ao **LOCADOR** pelo período de 8 (oito) meses.

11.8. A **LOCATÁRIA** poderá continuar utilizando o Imóvel em caso de sinistro parcial. Nesta hipótese, deverá manifestar sua intenção por escrito para o **LOCADOR**, interrompendo o pagamento do aluguel equivalente à área útil do Imóvel que ficou inutilizada, 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 11.7., acima, imediatamente após a ocorrência do sinistro.

11.9. Em caso de sinistro que implique a reconstrução do Imóvel, o **LOCADOR** procederá à reposição do Imóvel, no estado anterior, com o valor da indenização recebido da seguradora, no prazo improrrogável de 6 (seis) meses contados da liberação do Imóvel pelas autoridades e liberação dos recursos pela seguradora, o que ocorrer por último, não se interrompendo a obrigação, por parte da **LOCATÁRIA**, em continuar a pagar o aluguel convenicionado no período que exceder a obrigação da Seguradora ou se esta não tiver assumido o pagamento dos aluguéis, conforme previsto na Cláusula 11.7, condicionada essa obrigação a que o **LOCADOR** tenha comprovado à **LOCATÁRIA**, o início efetivo das obras de reconstrução do Imóvel, e, cumulativamente (b) tenha entregue à **LOCATÁRIA** o cronograma físico-financeiro das obras e comprove, mensalmente, o cumprimento tempestivo das etapas nele previstas. Não sendo concluída a reconstrução do Imóvel no prazo acima, será ele prorrogado por tantos meses quantos necessários até a efetiva reconstrução, durante os quais a **LOCATÁRIA** estará automaticamente desobrigada de pagar aluguéis e encargos. Salvo motivo de força maior devidamente comprovado pelo **LOCADOR** (que justificará eventuais atrasos, não facultando à **LOCATÁRIA** a denúncia a seguir tratada), a **LOCATÁRIA** poderá denunciar o Contrato, independentemente de qualquer indenização ou, penalidade caso dentro dos 6 (seis) meses seguintes à liberação do Imóvel pelas autoridades e liberação dos recursos pela seguradora, o que ocorrer por último, as obras de reconstrução não tenham sido finalizadas com entrega e recebimento por ela, **LOCATÁRIA**, do Imóvel reconstituído na forma deste Contrato.

11.10. O **LOCADOR** ficará obrigado a empregar o produto da indenização na reconstrução da parte do Imóvel atingida pelo sinistro até o limite do valor indenizado. Em caso de sinistro parcial e havendo interesse da **LOCATÁRIA** em manter a presente locação, a reconstrução do Imóvel deverá ocorrer dentro do prazo de 6 (seis) meses, contados da efetiva liberação da indenização pela companhia de seguro e liberação do Imóvel pelos órgãos competentes, em favor do **LOCADOR**, para a restituição do Imóvel ao estado anterior ao sinistro, observando-se o disposto na Cláusula 11.5 supra.

11.11. Caso a **LOCATÁRIA** manifeste a intenção de rescindir o presente Contrato durante o prazo da locação em virtude da ocorrência de sinistro parcial no CD, estará ela obrigada a pagar ao **LOCADOR** o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (i) o saldo dos aluguéis vencidos até o termo final do



16394

prazo mínimo da locação e (ii) o valor da indenização efetivamente paga pelo seguro, prevista na Cláusula 11.7, acima.

11.12. Tendo ocorrido sinistro total ou parcial e a Seguradora não venha a pagar a indenização ao LOCATÁRIA sob fundamento de que a ocupação do Imóvel estava irregular por parte da LOCATÁRIA, por não observar as condições da respectiva apólice, ou ainda por não observar as posturas municipais, estaduais e/ou federais aplicáveis ao Imóvel, a LOCATÁRIA deverá reembolsar os valores necessários à reposição do bem ao LOCADOR, ressalvado o direito de regresso da LOCATÁRIA contra a Seguradora, sem prejuízo do pagamento do saldo dos aluguéis vencidos até o termo final do prazo mínimo da locação.

11.13. A obrigação da LOCATÁRIA de pagar ao LOCADOR os valores necessários à reposição do bem ao seu estado original, prevista na Cláusula 11.5 acima, não incidirá se o sinistro tiver sido ocasionado exclusivamente por vícios ocultos da construção do Imóvel.

11.14. Se, durante a vigência do presente Contrato, um incêndio ou outro evento danificar ou destruir o Imóvel, no todo ou em parte, as condições do Imóvel serão avaliadas com base em um relatório preparado por profissionais qualificados, indicados conjuntamente pelo LOCADOR e pela LOCATÁRIA, e cujos custos relativos a sua elaboração serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, prevalecendo as seguintes disposições:

(i) se o relatório mencionado no *caput*, acima, determinar que a reconstrução do Imóvel levará mais de 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, e, ainda, que o Imóvel não tenha condições de ser utilizado pela LOCATÁRIA em razão do sinistro, mesmo que de forma precária, o presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes, devendo a LOCATÁRIA pagar ao LOCADOR o montante previsto na Cláusula 11.5, acima; e

(ii) sem prejuízo do disposto na Cláusula 11.5, acima, se o relatório mencionado no *caput*, acima, determinar que a reconstrução do Imóvel levará até 12 (doze) meses, em condições normais de reconstrução, com base nos padrões da ABNT, caberá ao LOCADOR reconstruir o Imóvel. Neste caso, o LOCADOR informará a LOCATÁRIA a esse respeito, especificando o prazo para as obras de reconstrução. Se parte do Imóvel não puder ser ocupado por falta de adequação, conforme determinado pelo relatório mencionado no *caput*, acima, o pagamento do aluguel referente a essa área deverá ser coberto pelo Seguro durante o período compreendido entre a data de destruição e a data de conclusão da reforma.

11.15. No caso de incêndio ou acidente no Imóvel, independentemente de a LOCATÁRIA ser a responsável ou não, suas obrigações limitar-se-ão à obtenção da indenização do Seguro e ao previsto na Cláusula 11.10, acima, ressalvando-se, no entanto, que a LOCATÁRIA não será eximida de responsabilidade caso tenha deixado de contratar o Seguro para o Imóvel, conforme exigido nos termos do presente Contrato.

12. REALIZAÇÃO DE NOVAS BENEFETORIAS APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO, E FASES DE EXPANSÃO.

12.1. Se a LOCATÁRIA tiver interesse em efetuar benfeitorias no Imóvel, que envolvam modificações que não sejam na estrutura do mesmo, e desde que não afetem as instalações contra incêndio e elétricas, deverá a LOCATÁRIA submeter solicitação por escrito ao LOCADOR antes de iniciar as obras, informando os detalhes técnicos das modificações. Todas as modificações que não sejam na estrutura, avaliadas em até R\$500.000,00 (quinhentos mil reais), no máximo, poderão ser efetuadas diretamente pela LOCATÁRIA, sem que haja necessidade da aprovação prévia do LOCADOR.

12.1.1 Todas e quaisquer benfeitorias realizadas no Imóvel, observado o disposto na cláusula anterior, deverão:

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

(ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes no Imóvel;

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

(iv) ter o respectivo projeto obrigatoriamente submetido ao LOCADOR, para prévia aprovação, antes de sua implementação, caso importe em aumento ou diminuição de área construída ou alteração relevante dos projetos elétrico e hidráulico constante da Documentação Técnica, inclusive para as finalidades previstas na Cláusula 12.4.

12.2. Quaisquer benfeitorias removíveis efetuadas no Imóvel poderão ser removidas quando do término ou rescisão deste Contrato, desde que nenhum dano seja causado ao mesmo. Por benfeitorias removíveis entendem-se aquelas que, quando de sua remoção do Imóvel, não danifiquem a estrutura do Imóvel, instalações, equipamentos em geral e decorações.

12.3. A LOCATÁRIA não terá direito a qualquer indenização ou retenção do Imóvel por benfeitorias que porventura vier a realizar, quer sejam úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que consentidas pelo LOCADOR. Assim



[Handwritten signature]



16395

[Handwritten signature]

sendo, fica ajustado que as benfeitorias não removíveis ou mesmo aquelas que, sendo removíveis, não restarem reitadas do Imóvel pela LOCATÁRIA, ao final da locação, se incorporarão ao Imóvel.

12.4. O LOCADOR, se lhe convier e a seu livre critério, terá a faculdade (não a obrigação) de realizar, no Imóvel, benfeitorias adicionais àquelas previstas nas cláusulas anteriores e de interesse da LOCATÁRIA, arcando com o respectivo custo, enquanto em decurso a locação.

12.4.1. Na hipótese acima tratada, desde que previamente aprovado pela LOCATÁRIA, o aluguel vigente será reajustado para refletir, até o final do período locatício vigente, os investimentos adicionais aportados pelo LOCADOR em tais benfeitorias, sendo certo que esta porção a maior do aluguel poderá ser objeto de nova(s) operação(ões) de cessão e/ou securitização de recebíveis, direta ou indiretamente pelo LOCADOR, por meio de cessão de tais créditos ou outras operações similares, visando, entre outras possibilidades, a emissão de Títulos Representativos dos Créditos, com o que concorda e anui desde já a LOCATÁRIA, desde que tal prática não gere qualquer ônus a esta, observado o disposto na Cláusula 13.2. abaixo.

12.5. Fica expressamente ajustado entre as Partes que a LOCATÁRIA tem interesse em ampliar o CD objeto deste Contrato em mais 2 (dois) módulos de 40.000,00 m² de área construída cada, a serem edificados sobre 2 (duas) áreas de terreno de aproximadamente 65.000 m² cada, identificadas no Anexo I ("Área de Expansão"). Cada ampliação será solicitada ao LOCADOR, mediante envio de notificação, por escrito, observadas condições adiante estabelecidas.

12.5.1. O LOCADOR poderá optar por (i) não participar da realização da respectiva expansão, hipótese essa em que se compromete a firmar todos os instrumentos que se façam necessários para transferir para a LOCATÁRIA a Área Remanescente do Imóvel, após o desmembramento da mesma, para que ela possa executar, por sua conta e responsabilidade, o desenvolvimento da respectiva expansão, mediante o pagamento pela LOCATÁRIA da contrapartida a seguir estabelecida, pela transferência da Área Remanescente; ou (ii) participar da expansão, hipótese essa em que a LOCATÁRIA se obriga a firmar todos os instrumentos que se façam necessários para tanto, incluindo os documentos necessários para realização de nova operação de captação de recurso, observado o disposto na Cláusula 12.4.1, acima.

I. 1ª Fase de Expansão - Consistirá em um acréscimo de mais 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) de área construída a ser edificada sobre a



[Handwritten signature]

Área de Expansão 1, e deverá ser solicitada ou não pela LOCATÁRIA até o 36º (trigésimo sexto) mês contado da Data de Início do Prazo Locatício:

a) Caso o LOCADOR concorde em participar da 1ª Fase de Expansão, o valor do aluguel referente ao acréscimo será equivalente a R\$ 11,55 (onze reais e cinquenta e cinco centavos) por metro quadrado de área construída (considerando a data base data da assinatura deste Contrato), a ser reajustado pelo índice constante da Cláusula 9. As partes estabelecem, desde já, que caso a obra de expansão seja entregue após o 36º mês contado da Data de Início do Prazo Locatício do CD, o LOCADOR concederá à LOCATÁRIA um desconto sobre o aluguel da expansão no montante equivalente a 6,41% (seis vírgula quarenta e um por cento) do aluguel mensal do CD, durante a quantidade de meses equivalente ao número de meses que ultrapassarem o 36º mês, no limite de 5 (cinco) meses. Dessa forma, para exemplificar: (i) se a obra da 1ª Fase de Expansão for entregue até o 36º mês contado da Data de Início do Prazo Locatício do CD, a LOCATÁRIA não fará jus a nenhum desconto; ou (ii) se a obra da 1ª Fase de Expansão for entregue no 39º mês contado da Data de Início do Prazo Locatício do CD, a LOCATÁRIA fará jus a 3 (três) meses de desconto [Fórmula: 39 - 36 = 3].

b) Caso o LOCADOR decida por não participar da 1ª Fase de Expansão, as Partes desde já estabelecem que o valor a ser pago pela LOCATÁRIA pela transferência da Área de expansão 1 será equivalente a R\$ 40,00 (quarenta reais) por metro quadrado, reajustados pelo índice constante da Cláusula 9, acima.

II. 2ª Fase de Expansão - Consistirá em um acréscimo de mais 40.000,00m² (quarenta mil metros quadrados) de área construída a ser edificada sobre a Área de Expansão 2, e poderá ser solicitada pela LOCATÁRIA se a 1ª fase de expansão tiver sido notificada e concluída na ocasião, e se notificada até o 72º (septuagésimo segundo) mês contado da Data de Início do Prazo Locatício:

a) Caso o LOCADOR concorde em participar da 2ª Fase de Expansão o valor do aluguel referente ao acréscimo será equivalente a R\$ 11,55 (onze reais e cinquenta e cinco centavos) por metro quadrado de área construída (considerando a data base a data da assinatura deste Contrato), a ser reajustado pelo índice constante da Cláusula 9, acima.



[Handwritten signature]

b) Caso o **LOCADOR** decida por não participar da 2ª Fase de Expansão, as Partes desde já estabelecem que o valor a ser pago pela **LOCATÁRIA** a título de contrapartida pela transferência da Área de Expansão 2 será equivalente a R\$ 40,00 (quarenta reais) o metro quadrado, reajustados pelo índice constante da Cláusula 9, acima.

12.5.2 Caso exercido o direito de expansão referidos nesta cláusula, o prazo da presente locação será prorrogado automaticamente até a data final da locação da Área de Expansão, devendo ser formalizados os respectivos instrumentos contratuais e aditivos.

12.5.3. Caso a **LOCATÁRIA** não se interesse e não solicite o acréscimo de área construída dentro dos prazos previstos na Cláusula 12.5.1, item (i) e (ii), o **LOCADOR** poderá dispor ou utilizar a área do terreno que está reservando para esse fim - a Área de Expansão 1 e a Área de expansão 2, a seu exclusivo critério, podendo inclusive aliená-la ou locá-la a terceiros, uma vez que ela só passará a fazer parte do objeto do presente contrato se ocorrer a referida expansão. Por esta razão, a não utilização da Área de Expansão pela **LOCATÁRIA** não representará nenhuma alteração no valor do aluguel mensal previsto na Cláusula 6 deste Contrato.

12.5.4. A **LOCATÁRIA** declara ter conhecimento e aceitar que as condições comerciais previstas na Cláusula 12.5.1 e cláusulas seguintes somente valerão se solicitadas nos prazos e condições constantes dos itens (i) e (ii) da referida Cláusula, incluindo, mas não se limitando, às metragens ali indicadas; bem como declara ter conhecimento que a falta de solicitação pela **LOCATÁRIA** para realização da 1ª Fase de Expansão, desobrigará o **LOCADOR** automaticamente em relação à realização da 2ª Fase de Expansão nas condições previstas neste Contrato, aplicando-se, inclusive, a hipótese estabelecida na Cláusula 12.5.3 acima.

12.5.5. Na hipótese do **LOCADOR** optar por participar da expansão prevista acima, a contratação da locação das Áreas de Expansão terá o prazo de 180 (cento e oitenta) meses contados da data de entrega da respectiva obra de expansão, aplicando-se nessas hipóteses todas as cláusulas e condições previstas neste instrumento relativas à aplicidade do Contrato.

13. CESSÃO/SUBLOCAÇÃO/COMODATO

13.1. É vedado à **LOCATÁRIA** ceder quaisquer dos direitos oriundos deste Contrato, sem o conhecimento prévio do **LOCADOR**, por escrito.

13.1.1. A **LOCATÁRIA** poderá sublocar e/ou dar em comodato o Imóvel para terceiros, mediante comunicação prévia, por escrito ao **LOCADOR**, garantindo ao **LOCADOR** que o sublocatário e/ou comodatário utilizará o Imóvel para o desenvolvimento de atividades lícitas e compatíveis com seu respectivo objeto social.

13.1.2. Em quaisquer das hipóteses de sublocação ou empréstimo previstas nas Cláusulas 13.1.1 acima, as garantias prestadas pela **LOCATÁRIA** sob este Contrato permanecerão íntegras, continuando a **LOCATÁRIA** integralmente responsável, perante o **LOCADOR**, pelo cumprimento das obrigações contratuais, em sua totalidade, até final da locação.

13.2. O **LOCADOR**, por sua vez, fica desde já autorizado a ceder livremente a totalidade dos direitos creditórios presente e futuros devidos pela **LOCATÁRIA** provenientes deste Contrato, em favor de instituições financeiras, fundos de investimentos em direitos creditórios e/ou companhias securinizadoras de créditos imobiliários, com a finalidade de possibilitar a implementação do Projeto de Estruturação Financeira, observado o dever do **LOCADOR** de notificá-la quando da referida cessão, na forma do disposto no art. 290 do Código Civil Brasileiro.

14. VIGÊNCIA E REGISTRO

14.1. Uma vez iniciada a contagem do prazo locatício, o presente Contrato poderá ser a qualquer tempo registrado pela parte interessada perante o Cartório de Registro de Título e Documentos, sempre às expensas da **LOCATÁRIA**.

14.2. Na hipótese de não haver interesse da **LOCATÁRIA** na aquisição do Imóvel, e deste ser alienado ou do direito de superfície ser conferido a terceiros, durante a vigência deste Contrato, a contratação acerca da locação do Imóvel subsistirá nos termos do presente Contrato, comprometendo-se o **LOCADOR** a incluir, em qualquer instrumento que venha a firmar com o(s) adquirente(s) do Imóvel a obrigação deste(s) último(s) de cumprir(em) integralmente a avença locatícia aqui ajustada, como condição de validade do negócio jurídico a ser celebrado com o terceiro adquirente.

15. MODIFICAÇÕES DURANTE AS OBRAS



Handwritten signature and a circular stamp of the Real Estate Registry (RECAPITAL) with a signature over it.

16397

15.1. Quaisquer modificações solicitadas pela LOCATÁRIA que sejam aprovadas previamente por escrito pelo LOCADOR, durante as Obras, serão efetuadas pelo LOCADOR observando-se os seguintes critérios:

- (i) se as modificações não implicarem em aumento no custo das Obras, nem em tempo adicional para a conclusão e entrega das Obras, não haverá qualquer cobrança adicional da LOCATÁRIA,
- (ii) caso contrário, a LOCATÁRIA concorda que aluguel seja alterado, acrescendo-se ao mesmo um valor de aluguel a ser acordado oportunamente entre as partes, a ser corrigido na forma prevista na Cláusula Nona deste Contrato; e
- (iii) se as modificações implicarem em atraso no Prazo para Conclusão e Entrega das Obras, ou mesmo se houver atraso no cumprimento do Prazo para Conclusão e da Entrega das Obras por comprovadas interferências da LOCATÁRIA em seu andamento, conforme o previsto na Cláusula 2.7.1 acima, serão aplicadas as condições estipuladas na Cláusula 3.7.2, alínea (i).

15.2. Nenhuma modificação na Documentação Técnica será efetuada sem uma ordem por escrito da alteração e respectiva aprovação de orçamento assinada por representante da LOCATÁRIA especialmente identificado, a ser nomeado oportunamente.

16. DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

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 Imóvel, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, inclusive no que se referir às suas benfeitorias e instalações, observadas, no mais, as regras previstas na Cláusula 12 supra, permanecendo responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos locatícios enquanto não retornar a CD para o LOCADOR nas condições supra mencionadas.

16.2. A LOCATÁRIA deverá notificar o LOCADOR com pelo menos 120 (cento e vinte) dias antes da data estipulada para a devolução do Imóvel, de forma a permitir que o LOCADOR visite o Imóvel, conjuntamente com a LOCATÁRIA.

17. RESCISÃO ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO

17.1. Caso a LOCATÁRIA rescinda voluntariamente este Contrato a qualquer momento, a partir desta data e antes da expiração do prazo previsto na Cláusula 5.2, ou a locação seja rescindida pelo LOCADOR em virtude de descumprimento de quaisquer obrigações contratuais pela LOCATÁRIA, cujas providências para sua solução não venham a ser iniciadas em até 15 (quinze) dias contados da notificação que receber nesse sentido, e concluídas no prazo fixado pelo LOCADOR nessa notificação, que deverá ser razoável em vista da natureza do problema, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR, a título de perdas e danos pré-fixados, valor correspondente ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes para o término do Contrato, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato que deu origem à rescisão antecipada, corrigido monetariamente na forma aqui ajustada, *pro-rata-temporis* desde a data da última correção do aluguel até a data da rescisão deste Contrato ("Indenização por Rescisão Antecipada").

17.1.1. A Indenização por Rescisão Antecipada visa, em consonância com o parágrafo único, do art. 473, do Código Civil Brasileiro, ressarcir todos os investimentos feitos pelo LOCADOR com a aquisição e destinação do Terreno à construção do CD pretendida pela LOCATÁRIA e reserva da Área de Expansão, à provisão financeira das Obras de construção do CD para entrega à LOCATÁRIA, executadas exclusivamente para atender os objetivos e necessidades da LOCATÁRIA.

17.1.2. A Indenização por Rescisão Antecipada contempla ainda as perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pelo LOCADOR, compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais o LOCADOR incorreu e incorrerá para a viabilização desta locação, executados exclusivamente para atender os objetivos e necessidades da LOCATÁRIA.

17.1.3. A Indenização por Rescisão Antecipada deverá ser paga ao LOCADOR de uma só vez, em até 20 (vinte) dias após a data de recebimento da referente Notificação.

17.2. A LOCATÁRIA reconhece como legítimo o direito do LOCADOR de receber a referida Indenização por Rescisão Antecipada na sua íntegra na ocorrência das hipóteses previstas na Cláusula 17.1, ficando as obrigações da LOCATÁRIA de indenizar o LOCADOR circunscritas ao disposto acima.



[Handwritten signature]



6398

momento tendo em vista o disposto no parágrafo único, do art. 473, do Código Civil Brasileiro.

18. COMUNICAÇÕES DE INADIMPLEMENTO

18.1. Independentemente das disposições acima, será vedado à parte inocente aplicar uma penalidade ou rescindir o presente Contrato, a menos que: (i) a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte inadimplente, notificando-a da violação contratual ou legal; e (ii) a parte inadimplente não tenha iniciado o procedimento para sanar a causa do inadimplemento no prazo de 15 (quinze) dias após ter recebido tal aviso, ante a falta de prazo específico estabelecido neste Contrato, para a remediação da falta, ou não tenha sanado a causa do referido inadimplemento no prazo fixado pela parte inocente, salvo o caso de atraso por motivos alheios à vontade do inadimplente, o que deverá ser devidamente justificado, documentado e comprovado; exceto em se tratando do pagamento do aluguel, que não estará sujeito a nenhum pré-aviso, por aplicação do princípio "dies interpellat pro homine" e cujo atraso não poderá ser justificado nem por motivos alheios à vontade do inadimplente.

19. MULTA POR INFRAÇÃO

19.1. Se outra penalidade mais específica não for prevista neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste Contrato sujeitará o infrator à multa equivalente a 1/4 (um quarto) de aluguel mensal em vigor à época da infração.

20. OUTRAS DISPOSIÇÕES

20.1. O presente Contrato substitui todos os documentos e entendimentos anteriores realizados entre as partes a respeito do Terreno, das Obras, do CD, da locação ou do Imóvel.

20.2. O não-exercício por determinada parte de quaisquer de seus poderes ou direitos adquiridos nos termos do presente Contrato não constituirá uma renúncia pela referida parte a tais poderes ou direitos, nem constituirá uma novação contratual. As alterações ao presente Contrato serão realizadas e só terão força obrigatória após acordo mútuo por escrito entre o LOCADOR, a LOCATÁRIA, com anuência do FIADOR e demais intervenientes envolvidos.

20.3. As GERENCIADORAS e a CONSTRUTORA concordam com os termos do presente Contrato e comprometem-se a respeitá-lo integralmente, naquilo que lhes disser respeito.

20.4. As partes reconhecem e declaram, para todos os fins, que:

- (a) a celebração deste Contrato e o cumprimento das obrigações de cada uma delas: (i) não violam qualquer disposição contida nos seus documentos societários; e (ii) não violam qualquer lei, regulamento, decisão judicial, administrativa ou arbitral, aos quais a respectiva parte esteja vinculada;
- (b) este Contrato é validamente celebrado e constitui obrigação legal, válida, vinculante e exequível contra ambas as partes, de acordo com os seus termos;
- (c) cada parte está apta a cumprir as obrigações ora previstas neste Contrato e agrá em relação ao mesmo de boa-fé e com lealdade;
- (d) não dependem economicamente uma da outra;
- (e) nenhuma delas se encontra em estado de necessidade ou sob coação para celebrar este Contrato, sendo certo que as manifestações de vontade ora externadas por meio deste encontram-se livres de quaisquer vícios de consentimento;
- (f) as discussões sobre este Contrato foram conduzidas e implementadas por livre iniciativa das partes, a partir da necessidade manifestada pela LOCATÁRIA;
- (g) são pessoas jurídicas familiarizadas com negócios jurídicos análogos ou da mesma natureza do objeto deste Contrato;
- (h) foram assistidas por advogados na negociação, declarando, ainda, terem sido informadas e alertadas a respeito de todas as condições e circunstâncias envolvidas na negociação deste Contrato, que porventura pudessem influenciar na formação das manifestações de vontade ora declaradas; e
- (i) dispuseram do tempo e condições adequadas para a avaliação e discussão de todas as cláusulas e condições constantes deste Contrato, cuja celebração é pautada pelos princípios da probidade e boa-fé.

20.5. A SPE obriga-se a respeitar todas as regras, condições, obrigações e deveres deste Contrato, sendo que caso, por qualquer motivo, a Superfície não seja implementada ou seja revogada ou, ainda, expire, a SPE assumirá a condição de locador com todos os direitos, deveres e obrigações inerentes, até o término deste Contrato, ou eventuais renovações do mesmo, e efetiva devolução do Imóvel pela Locatária.

RECAPITULAVISOS



16399



22.1. Todos os avisos, notificações judiciais, citações, intimações e outras comunicações referentes ao presente Contrato deverão ser entregues por escrito, contendo a assinatura da parte, do interveniente ou do fiador que os enviar ou, em sendo assinados em nome desta, instruídos com a competente procuração e serão enviados por meio de carta registrada ou carta protocolada, ou via Cartório de Registro de Títulos e Documentos, ou se necessário, de qualquer outra forma contemplada no Código de Processo Civil Brasileiro, aos seguintes endereços:

Se para o **LOCADOR**:

At: Sr. Cesar Nasser
Rua Amauri nº 255, 5º andar
CEP 01448-000 - São Paulo/SP
Cesar.Nasser@ibcapital.com.br

Se para a **LOCATÁRIA**:

GUSTAVO BACH
Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 01, sala 202 e 302,
Barra da Tijuca,
Rio de Janeiro-RJ, CEP 22775-044

Se para qualquer das **GERENCIADORAS**:

A/C: Sr. Luiz Antonio Queiroz e/ou Sr. Paulo Roberto Cunha Deneno
Avenida das Nações Unidas nº. 12.551, conjunto 1808, 18º andar
Brooklin, São Paulo - SP
Telefone: (11) 3043-7788
e-mail: queiroz@crebr.com.br; piau@cre.imb.br

Se para o **FIADOR**:

GUSTAVO BACH
Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 01, sala 202 e 302,
Barra da Tijuca,
Rio de Janeiro-RJ, CEP 22775-044

ou para qualquer outro endereço que venha a ser indicado por escrito pelo interessado aos demais signatários deste Contrato, dentro do território brasileiro. Fica desde já estabelecido que as citações judiciais não poderão ser efetivadas mediante fac-símile.

22. DIREITO DE PREFERÊNCIA

22.1. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos do domínio ou do direito de superfície, relativamente ao **Imóvel** -- exceto se para fundos de investimento imobiliário, instituições financeiras ou companhias securitadoras de créditos, bem como a empresas integrantes do mesmo grupo societário do **LOCADOR**, caberá à **LOCATÁRIA** exercer o direito de preferência nos mesmos termos oferecidos a terceiros, sendo que o **LOCADOR** informará a **LOCATÁRIA** sobre a pretensa operação por meio de notificação extrajudicial ou por qualquer outro meio de recebimento inequívoco, observada a Cláusula 14 quanto ao cumprimento da obrigação do adquirente respeitar e cumprir o presente Contrato.

22.2. A comunicação prevista na Cláusula 22.1 acima, especificará todos os termos da operação pretendida e mencionará, especialmente, o pretendente, o preço, a forma de pagamento, o prazo de validade da proposta bem como o local e a data para análise da documentação pertinente.

22.3. O direito de preferência caducará se a **LOCATÁRIA** deixar de expressar seu total aceite à proposta de forma inequívoca no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contados do recebimento do comunicado previsto na Cláusula 22.2.

22.4. O direito de preferência aqui previsto não será aplicável nas hipóteses definidas na Cláusula 22.1 supra.

23. FIANÇA E OUTRAS GARANTIAS

23.1. O **FIADOR** assina o presente Contrato como **PRINCIPAL PAGADOR**, solidariamente com a **LOCATÁRIA**, por todas as obrigações pela última assumidas neste Contrato e nos documentos integrantes e complementares, incluindo, mas não se limitando, os alugueis, os reajustes contratuais que o aluguel venha a sofrer, as indenizações e as penalidades legais e contratuais pactuadas neste Contrato quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, inclusive durante eventual prorrogação da locação.

23.1.1 Declara, outrossim, o **FIADOR**, que (a) desiste da faculdade de pedir exoneração da fiança que é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil, renunciando, expressamente, aos benefícios a que se referem os artigos 821, 823,



16400

827, 829, 830, 833, 837, 838 e 839 do Código Civil brasileiro; (b) que não lhe assistirá em execução, por força da solidariedade que assumiu, o benefício de ordem; (c) que, na falta de pagamento, fica o LOCADOR com direito de agir judicialmente contra a LOCATÁRIA, sem dar ciência ao Fiador que, por mútua conveniência, com isso concorda e se obriga por todas as custas e honorários

23.1.2 O FIADOR declara, sob as penas da lei, não haver protestos ou ações em curso capazes de levá-lo à insolvência e que nunca foi citado ou intimado de qualquer medida judicial que, de alguma forma, possa inviabilizar a garantia objeto desta cláusula ou a declaração contida na cláusula subsequente.

23.1.3 O FIADOR declara expressamente estar ciente e de acordo que os encargos da presente fiança se estenderão até a efetiva devolução do CD locado à LOCATÁRIA, posto que continuará solidariamente responsável por todas as obrigações assumidas neste Contrato, mesmo após o término do prazo de vigência da locação e até que o CD seja restituído ao LOCADOR, nas condições aqui pactuadas para tanto.

23.1.4 Ao LOCADOR está ainda facultado exigir da LOCATÁRIA, a qualquer tempo, e esta obriga-se a prontamente providenciar, a substituição do FIADOR, por outro idôneo e titular de bens de raiz, se verificada, a qualquer momento, a ausência, interdição ou insolvência do FIADOR, declaradas judicialmente, em caso de alienação ou gravação de todos os bens imóveis do fiador ou sua mudança de residência sem comunicação ao LOCADOR ou se o mesmo vier a ser envolvido em pendência judicial que, comprovadamente, possa inviabilizar a garantia prestada neste Contrato. O não-cumprimento, pela LOCATÁRIA, das obrigações contidas nesta cláusula, caracterizará infração da LOCATÁRIA a este Contrato, podendo o LOCADOR optar pela rescisão antecipada, com as consequências aqui previstas para a hipótese.

23.2. A LOCATÁRIA poderá, a seu exclusivo critério e a qualquer momento, apresentar como garantia das obrigações previstas no presente Contrato - incluindo os reajustes contratuais que o aluguel venha a sofrer, as indenizações e as penalidades legais e contratuais pactuadas neste Contrato, inclusive, mas não limitado, as indenizações por rescisão antecipada, a quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, e de eventual prorrogação da locação - carta de fiança bancária e/ou seguro fiança emitida(o) por instituição financeira brasileira de primeira linha, pré-aceita pela LOCADOR, em montante equivalente a 100% (cem por cento) do valor remanescente das contraprestações devidas, assumindo a instituição financeira, por meio de tal fiança bancária, a condição de fiadora e principal pagadora, solidariamente com a LOCATÁRIA das obrigações assumidas

por esta no presente Contrato, incluindo, mas não limitado, ao aluguel, reajuste de aluguel, penalidades moratórias e compensatórias, indenizações, especialmente a indenização por rescisão antecipada, e demais acessórios ("Fiança Bancária Integral"). A Fiança Bancária Integral prevista na presente Cláusula 23.2 não se confunde com a Fiança Bancária Parcial prevista na Cláusula 23.4 e deverá ser adicional à mesma.

23.2.1 A Fiança Bancária Integral acima prevista deverá ser comprovada ao LOCADOR tão logo obtida (data a partir da qual os FIADORES estarão liberados de suas obrigações contratuais) e deverá permanecer vigente até a efetiva devolução do CD ao LOCADOR, nas condições aqui pactuadas para tanto. Assim sendo, antes de decorrido o prazo de validade da primeira carta de Fiança Bancária Integral apresentada, esta deverá ser substituída por outra (emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, pré-aceita pela LOCADOR) ou aditada, sem que haja qualquer interrupção na garantia, comprovando a LOCATÁRIA ao LOCADOR a substituição ou renovação da fiança bancária, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 100% (cem por cento) do remanescente das contraprestações devidas pela LOCATÁRIA à LOCADOR, na forma do disposto neste Contrato, sendo que os valores da Fiança Bancária Integral previstos para cada ano do Contrato deverão ser atualizados pela variação acumulada do índice previsto na Cláusula 9.1 acima durante o respectivo período contratual:

23.2.2 Optando a LOCATÁRIA pela Fiança Bancária Integral de que trata a Cláusula 23.2, a sua não-renovação no prazo supra previsto será considerada infração contratual grave por parte da LOCATÁRIA, autorizando a rescisão antecipada do presente Contrato pelo LOCADOR, conforme o disposto na Cláusula 17.1, independentemente do prazo de 30 (trinta) dias para cura previsto em tal cláusula, facultada ainda, à LOCADOR, a execução da Fiança Bancária Integral vigente e demais garantias previstas no presente Contrato para recebimento dos valores devidos em função da rescisão antecipada por força da infração contratual da LOCATÁRIA.

23.3. As partes acordam expressamente que a execução da garantia aqui prevista pelo LOCADOR e o pagamento pela instituição financeira não elidem o inadimplemento da LOCATÁRIA, sendo este Contrato rescindido de pleno direito por infração contratual da LOCATÁRIA.

23.4. A LOCATÁRIA se compromete, ainda, a apresentar em até 30 (trinta) dias, contados a partir da presente data, como garantia adicional do cumprimento das obrigações previstas no presente instrumento, incluindo os



16401



reajustes contratuais que o aluguel venha a sofrer, permanecendo integral e inalteradas as obrigações do FIADOR, fiança bancária emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, cujo modelo encontra-se anexo (Anexo V), aceita pelo LOCADOR, em montante equivalente a 24 (vinte e quatro) parcelas locatícias mensais, assumindo a instituição financeira, por meio de tal fiança bancária, a condição de fiadora e principal pagadora, solidariamente com a LOCATÁRIA das obrigações assumidas por esta no presente Contrato, incluindo, mas não limitado, ao aluguel, ("Fiança Bancária Parcial").

23.4.1. A Fiança Bancária Parcial deverá ser renovada a cada 12 (doze) meses pela LOCATÁRIA, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sempre em montante equivalente a 24 (vinte e quatro) parcelas locatícias mensais, sendo que os valores da Fiança Bancária Parcial previstos para cada ano do Contrato deverão ser atualizados pela variação acumulada do índice previsto na Cláusula 9.1., acima durante o respectivo período contratual.

23.4.2. A não renovação da Fiança Bancária Parcial no prazo supra previsto será considerada infração contratual por parte da LOCATÁRIA, desde que a pendência não seja sanada no prazo de até 15 (quinze) dias após a notificação por escrito à LOCATÁRIA pela LOCADORA, autorizando a rescisão antecipada do presente instrumento pelo LOCADOR conforme o disposto na Cláusula 17.1., independentemente do prazo para cura previsto na referida Cláusula, facultando ainda, ao LOCADOR, a execução da Fiança Bancária Parcial vigente e demais garantias previstas no presente Contrato para recebimento dos valores devidos em função da rescisão antecipada por força da infração contratual da LOCATÁRIA.

23.5. As partes acordam expressamente que a execução da garantia aqui prevista pelo LOCADOR e o pagamento pela instituição financeira não elidem a caracterização do inadimplemento da LOCATÁRIA, sendo este Contrato rescindido de pleno direito por infração contratual da LOCATÁRIA, sujeitando-se a LOCATÁRIA ao pagamento da diferença entre o valor pago pela Fiança Bancária Parcial e o valor da Indenização, calculado na forma do disposto na Cláusula 17.1., acima.

24. SECURITIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO ("RATING") DA LOCATÁRIA PARA A SECURITIZAÇÃO

24.1. A LOCATÁRIA tem conhecimento e aceita que o LOCADOR, ao seu exclusivo critério, poderá obter no mercado financeiro e de capitais recursos para financiar o desenvolvimento e implementação do Imóvel, mediante uma operação de

securitização dos recebíveis derivados deste Contrato, inclusive mediante a emissão de Títulos, cessão dos recebíveis deste Contrato para Cessionários, conforme Considerando (xi), ou qualquer outra operação no mercado financeiro e de capitais, bem como a cessão ou constituição de garantia sobre os recebíveis oriundos deste Contrato, sobre as quotas do LOCADOR ou da INTERVENIENTE ou, ainda, sobre o Imóvel, desde já anuindo com todo este processo, observado o dever do LOCADOR de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no art. 290, do Código Civil Brasileiro.

24.2. Caso o LOCADOR opte pela securitização dos créditos imobiliários derivados deste Contrato, na forma do disposto na Cláusula 13.2., acima, a LOCATÁRIA desde já anui e consente com a cessão dos recebíveis imobiliários deste Contrato (a "Cessão de Crédito") para os Cessionários, observado o dever do LOCADOR de notificá-la quando da cessão na forma do disposto no artigo 290 do Código Civil Brasileiro.

24.3. A LOCATÁRIA também declara ter plena ciência e manifesta sua concordância que:

- (i) nos procedimentos de emissão dos Títulos serão fornecidas informações e documentos referentes à presente contratação;
- (ii) na emissão de tais Títulos serão dados como firmes e certos todos os créditos e direitos, nos termos deste Contrato;
- (iii) as operações poderão envolver a formalização de instrumentos perante as instituições financeiras, órgãos reguladores de mercado, agentes fiduciários e adquirentes dos Títulos e créditos, referentes à cessão ou alienação fiduciária dos créditos e direitos oriundos das obrigações assumidas no presente Contrato pela LOCATÁRIA;
- (iv) poderão ser citados e referidos expressamente o nome da LOCATÁRIA, em todos os instrumentos, documentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação, da securitização ou cessão dos créditos e direitos deste Contrato, tais como, exemplificativamente, termo de securitização, prospecto de lançamento dos títulos mobiliários, formulários e solicitações à CVM, propaganda e divulgação do lançamento pela instituição financeira, publicação da qualificação financeira da operação (*rating*) e outros diretamente relacionados à securitização ou cessão dos créditos e direitos oriundos deste Contrato.

24.4. As Partes concordam e reconhecem que:

- (i) na hipótese desta Cláusula 24, a LOCATÁRIA não se responsabiliza por quaisquer despesas, seja a que título for;
- (ii) o relacionamento comercial oriundo deste Contrato não será modificado em razão da Cessão de Crédito; e



Handwritten signature and initials.

Handwritten signature and initials.



(iii) a autorização da Cessão de Crédito não gerará aos Cessionários qualquer direito sobre o objeto deste Contrato.

24.5. A LOCATÁRIA se compromete, mediante requisição do LOCADOR, a fornecer em prazo hábil para empresa de qualificação de crédito ("Rating") escolhida ao exclusivo critério do LOCADOR, informações necessárias, em caráter confidencial, para a sua classificação de "Rating", para fins do Projeto de Estruturação Financeira, assim como fornecer tais dados anualmente durante a vigência deste Contrato.

25. DA ARBITRAGEM

25.1. As partes empreenderão seus melhores esforços para liquidar quaisquer controvérsias, divergências ou reivindicações resultantes ou relativas a este Contrato, sempre com ética, boa fé e preservação de seu espírito motivador e dos princípios elencados nos "Considerandos e Premissas", supra, comprometendo-se antes de qualquer solução heterônoma, e, tanto que instalada qualquer controvérsia, realizar 3 (três) reuniões com intervalo mínimo de 5 (cinco) dias úteis entre cada uma, para tentativa de solução amigável. Para essas reuniões, as partes enviarão representantes com os poderes necessários para solucionar a controvérsia e firmar, em caráter irrevogável e irretroativo, os documentos representativos do acordo que tiverem entabulado.

25.1.1 Superada a fase descrita na cláusula anterior, sem que as partes tenham chegado a um acordo, as pendências ou discordâncias que remanescerem serão exclusiva e definitivamente resolvidas por arbitragem, de conformidade com as regras aqui estabelecidas e com o Regulamento de Arbitragem da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem da Fundação Getúlio Vargas (doravante "Câmara"), localizada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

25.1.2 Para a solução do litígio sob tais matérias aplicar-se-ão o Regulamento e Normas da referida Câmara, que as partes declaram ter conhecimento do integral teor, assim como das normas aqui previstas, prevalecendo estas, em caso de conflito com o Regulamento e/ou as Normas da Câmara.

25.1.3 No caso de se estabelecer Juízo Arbitral, os honorários dos árbitros e despesas havidas correrão pela parte perdedora e serão suportados de forma proporcional na hipótese de sucumbência recíproca.

25.1.4 A recusa de qualquer parte em celebrar o respectivo Compromisso Arbitral e/ou em se submeter à decisão consubstanciada na sentença arbitral, será reputada como infração daquela parte às obrigações aqui assumidas pela mesma, podendo ensejar a rescisão deste Contrato, relativamente à parte infratora, a critério da outra parte, com as consequências cabíveis.

25.2 A arbitragem será conduzida no idioma português e com base no direito brasileiro.

25.3. A sentença arbitral será definitiva, constituindo título executivo vinculativo entre as partes.

25.4. A parte que resistir à instituição da arbitragem, negando-se a assinar o compromisso arbitral, no prazo de 30 (trinta) dias contados do recebimento de notificação formal neste sentido, além de ficar sujeita à ação prevista no art. 7º, da Lei nº 9.307/96, pagará à outra multa diária de R\$10.000,00 (dez mil reais), além das custas e honorários advocatícios fixados na condenação, incidente até a data de efetiva instauração do tribunal arbitral.

25.5. Para a execução do laudo arbitral, para dirimir questões não suscetíveis de decisão arbitral e/ou para a eventualidade de execução específica da cláusula compromissória e demais medidas coercitivas que se fizerem necessárias, as partes elegem o Foro da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, 20 de abril de 2011.

LOCADORA:



Luiz Roberto Gomes
RB CAPITAL PATRIMONIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

LOCATÁRIA:

Luiz Roberto Gomes
SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A.
Luiz Roberto Gomes



GUARDO BND



Luiz Roberto Gomes

16403

Luiz Roberto Gomes



GERENCIADORAS:

[Handwritten signature]

**CAMPINAS REAL ESTATE
EMPREENDIMENTOS E NEGÓCIOS LTDA.**

Paulo Roberto Cunha Denege



**CREATIVE REAL ESTATE
INCORPORAÇÕES E NEGÓCIOS LTDA.**

Luiz Antonio Queiroz

FIADOR:

[Handwritten signature]
GUSTAVO BACH

Testemunhas:

1. *[Handwritten signature]*
Nome: Ricardo Cunha Malino
RG: 42.980.112 (SSP-SP)
CPF: 361.101.308-00

Endereço:

2. *[Handwritten signature]*
Nome: *[Handwritten]*
RG: *[Handwritten]*
CPF: *[Handwritten]*

Endereço:

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - EM APLICAÇÃO DAS MARISSAS
RECONHECIDO POR SEER/SP/ANAC - CIV ECONOMICA a(s) FIMPLA(s)
LUIZ ANTONIO QUEIROZ (30711).
São Paulo, 10 de Maio de 2011. É a cert. da verdade.
ANA PAULA SANTANA - ESCRIVENTE Nº 0137/100511
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$5,50



16/04/11



13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - EM APLICAÇÃO DAS MARISSAS
RECONHECIDO POR SEER/SP/ANAC - CIV ECONOMICA a(s) FIMPLA(s) de
JURMEZ DELIO DA SILVA (172353).
São Paulo, 10 de Maio de 2011. É a cert. da verdade.
ANA PAULA SANTANA - ESCRIVENTE Nº 0159/100511
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$5,50

13.º TABELÃO DE NOTAS DE SÃO PAULO - SP - EM APLICAÇÃO DAS MARISSAS
RECONHECIDO POR SEER/SP/ANAC - CIV ECONOMICA a(s) FIMPLA(s) de
ANTONIO BRANDAO JUNIOR (172353).
São Paulo, 10 de Maio de 2011. É a cert. da verdade.
ANA PAULA SANTANA - ESCRIVENTE Nº 0137/100511
Válido somente com o Selo de Autenticidade - Valor: R\$5,50



16/4/05

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDO ADITIVO AO
CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente Instrumento Particular de Segundo Aditivo ao Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças ("Segundo Aditivo"), e na melhor forma de direito, as Partes:

RB CAPITAL PATRIMONIAL V FIL - FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário devidamente constituído e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, inscrito no CNPJ/MF sob nº 13.568.181/0001-07, neste ato representado por sua instituição administradora **GDC PARTNERS SERVIÇOS FIDUCIÁRIOS DTVM LTDA.**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, nº 3.000, Bloco 1, Sala 317, CEP 22775-003, inscrita no CNPJ/MF sob nº 10.749.264/0001-04, neste ato representada por seu procurador abaixo assinado ("LOCADOR");

SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 1, Sala 202, Barra da Tijuca, CEP 22775-044, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.068.883/0001-20, neste ato representada, na forma do seu Estatuto Social, por seus diretores Sra. **Claudia Bach**, brasileira, divorciada, empresária, portadora da carteira Nacional de Habilitação nº 00081018393 expedida pelo DETRAN e inscrita no CPF/MF sob o nº 874.752.607-63, domiciliada na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Victor Civita, nº 77, Bloco 1, Sala 202, Barra da Tijuca, e Sr. **Gustavo Bach**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da cédula de identidade nº 10.795.907-4 expedida pelo DETRAN e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.442.187-71, residente e domiciliado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Carlos Góis, nº 109, apto. 301, Leblon ("LOCATÁRIA");

LOCADOR e LOCATÁRIA, quando denominados individualmente simplesmente "Parte" ou em conjunto "Partes".

Na qualidade de titular de domínio do Imóvel,

RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa, CEP 01448-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.015.567/0001-83, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, por seus Administradores, **Alexandre Rhinow**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da cédula de identidade RG nº 18.759.468-5-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 152.558.558-47 e **Marcelo Michaluá**, brasileiro, casado, administrador de empresas, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.323.178 (SSP/SP-), inscrito no CPF/MF sob o nº 127.314.838-06, ambos

4 u 13 1

16406

residentes e domiciliados na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na sede da representada ("TITULAR DE DOMÍNIO").

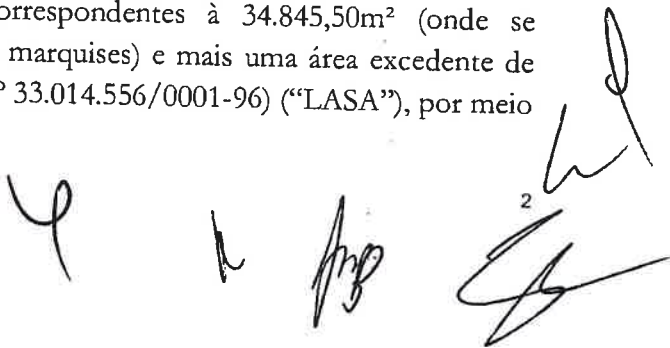
E, ainda, na qualidade de **FIADOR**,

GUSTAVO BACH, brasileiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade nº 10.795.907-4 expedida pelo DETRAN e inscrito no CPF/MF sob o nº 073.442.187-71, casado no regime de comunhão parcial de bens com a Sra. Silvia Messer Bach, brasileira, casada, economista, portadora da carteira de identidade nº 13067754-5 expedida pelo Departamento de Trânsito do Estado do Rio de Janeiro (Detran-RJ) e inscrita no CPF/MF sob o nº 095247837-46, ambos residentes e domiciliados na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Carlos Góis, nº 109, apto. 301, Leblon.

Considerando que:

- (a) O LOCADOR e a LOCATÁRIA firmaram em 20 de abril de 2011, o "Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças" ("BTS"), aditado em 27 de maio de 2011 ("Primeiro Aditivo"), por meio do qual o TITULAR DE DOMÍNIO se comprometeu a adquirir um terreno localizado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, objeto das matrículas nº 14.952 e 15.146 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro – RJ (que após unificação deram origem à Matrícula nº 235.358 da mesma Serventia Imobiliária) ("Área Maior"), sendo que da área total do terreno escolhido pela LOCATÁRIA foi desmembrada uma área de terreno de aproximadamente 200.000m² para nela desenvolver e implementar um novo centro de distribuição ("CD" ou "Edificação") sob medida para a LOCATÁRIA e da qual foram reservadas duas áreas de aproximadamente 65.000m² cada uma para as fases de expansão das construções ("Imóvel"). A LOCATÁRIA, por sua vez, se comprometeu a locar, o terreno e a Edificação, pelo prazo mínimo de 180 (cento e oitenta) meses, na forma prevista no BTS;
- (b) Em 16 de agosto de 2011, a TITULAR DE DOMÍNIO adquiriu a Área Maior e em 16 de setembro de 2011 concedeu o direito real de superfície da Área Maior ao LOCADOR;
- (c) As Obras de construção foram concluídas e foi realizada a entrega da Edificação à LOCATÁRIA, nos termos da Documentação Técnica prevista no BTS, conforme atestado pelo Termo Definitivo de Entrega e Aceitação das Obras, celebrado entre as Partes em 16 de junho de 2012;
- (d) Com fundamento nas cláusulas 4.1 e 13.1.1 do BTS, em 13 de agosto de 2012, a LOCATÁRIA sublocou parte das Edificações correspondentes à 34.845,50m² (onde se encontram a área do centro de distribuição, docas e marquises) e mais uma área excedente de 309,96m² à Lojas Americanas S.A. (CNPJ/MF sob nº 33.014.556/0001-96) ("LASA"), por meio

4 h p 2 h



16407

do *Instrumento Particular de Contrato de Locação*, aditado em 07 de dezembro de 2012, 22 de abril de 2013, 17 de dezembro de 2013 e na presente data (“Contrato LASA”);

(e) A LASA, posteriormente, manifestou pretensão de ampliar a área alugada na Edificação, bem como assumir parcialmente a locação originalmente contratada pela LOCATÁRIA, estabelecendo uma relação direta de locação com o LOCADOR, por meio da assinatura de contrato de locação (“Novo Contrato LASA”) e distratando o Contrato LASA;

(f) A LOCATÁRIA, por sua vez, manifestou interesse em devolver ao LOCADOR parte do Imóvel objeto do BTS (“Área Distratada”);

(g) O LOCADOR concordou em aditar o BTS para reduzir o seu escopo, ou seja, a área locada e, conseqüentemente, o valor do aluguel mensal, em decorrência da devolução de parte do Imóvel e das Edificações pela LOCATÁRIA;

Resolvem, as Partes, de comum acordo, celebrar o presente termo para aditar o BTS a fim de alterar a área objeto de locação, assim como ajustar as novas condições comerciais em razão da redução da área objeto da locação, para deixar estabelecido o quanto segue:

1. DEFINIÇÕES

1.1. Os termos definidos em letra maiúscula neste Segundo Aditivo terão o significado a eles atribuído no BTS, exceto se de forma diversa estiver disposto neste Segundo Aditivo.

1.2. Para fins deste Aditamento, entende-se por:

(a) Área Exclusiva Hermes: área construída de 36.161,31m² (trinta e seis mil, cento e sessenta e um vírgula trinta e um metros quadrados) de utilização exclusiva da LOCATÁRIA;

(b) Área Compartilhada Hermes: área de uso compartilhado com a LASA equivalente a 4.724,72m² (quatro mil, setecentos e vinte e quatro vírgula setenta e dois metros quadrados), conforme detalhado na planilha anexa a este instrumento (Anexo I). Fica certo e ajustado que para os fins de apuração da Área Compartilhada Hermes foram consideradas as áreas utilizadas exclusivamente pela LOCATÁRIA e pela LASA, respectivamente, bem como aquelas utilizadas de forma compartilhada pela LOCATÁRIA e pela LASA, sendo certo que neste caso, utilizar-se-á o percentual de 39,00% (trinta e nove por cento) para o cálculo da área pertencente à LOCATÁRIA.

(c) Nova Área de Locação: é a soma da Área Exclusiva Hermes com a Área Compartilhada Hermes, qual seja 40.886,03m² (quarenta mil, oitocentos e oitenta e seis vírgula zero três metros quadrados).

Y H PB. 3

16/4/08

(d) Área Exclusiva LASA: área construída de 56.552,78m² (cinquenta e seus mil, quinhentos e cinquenta e dois vírgula setenta e oito metros quadrados) de utilização exclusiva da LASA;

(e) Área Compartilhada LASA: área de uso compartilhado com a Hermes equivalente a 3.076,11m² (três mil, setenta e seis vírgula onze metros quadrados), conforme detalhado na planilha anexa a este instrumento (Anexo I). Fica certo e ajustado que para os fins de apuração da Área Compartilhada LASA foram consideradas as áreas utilizadas exclusivamente pela LOCATÁRIA e pela LASA, respectivamente, bem como aquelas utilizadas de forma compartilhada pela LOCATÁRIA e pela LASA, sendo certo que neste caso, utilizar-se-á o percentual de 61,00% (sessenta e um por cento) para o cálculo da área pertencente à LASA.

(f) Área Distratada: é a soma da Área Exclusiva LASA com a Área Compartilhada LASA, qual seja 59.628,89m² (cinquenta e nove mil, seiscentos e vinte e oito vírgula oitenta e nove metros quadrados).

(g) Área Compartilhada Total: é a soma da Área Compartilhada LASA com a Área Compartilhada Hermes, qual seja, 7.800,83m² (sete mil e oitocentos vírgula oitenta e três metros quadrados).

2. OBJETO DO SEGUNDO ADITIVO

2.1. Em razão da solicitação da LOCATÁRIA de redução de área do Imóvel e da Edificação, com a devolução da Área Distratada, resolvem as Partes redefinir o objeto do BTS para ficar constando que doravante a área objeto da locação é a descrita e caracterizada na planilha anexa a este instrumento (Anexo I) e no *Croquis* (Anexo II) que passa a ser anexo ao presente aditivo, observado o quanto previsto no item 2.3 abaixo (“Nova Área de Locação”).

2.2. Não obstante a devolução da Área Distratada pleiteada pela LOCATÁRIA e consignada neste instrumento, as Partes reafirmam o caráter personalíssimo da presente relação jurídica, sendo absolutamente certo que a aceitação do LOCADOR da proposição da LOCATÁRIA deu-se por mera liberalidade, tendo em vista que a LOCATÁRIA havia se obrigado a cumprir a integralidade do quanto disposto no BTS até seu termo final.

2.3. Fica certo e ajustado entre as Partes que a completa desocupação da Área Distratada e sua devolução pela LOCATÁRIA ao LOCADOR será efetivada em 3 (três) etapas, identificadas na planilha anexa a este instrumento (Anexo I) e no *Croquis* (Anexo II) e deverá respeitar os seguintes prazos máximos (“Etapas”):

(a) Etapa A – área equivalente a 18.315,39m² (dezoito mil, trezentos e quinze, vírgula trinta e nove metros quadrados), sendo que dessa área 15.239,28m² (quinze mil, duzentos e trinta e

4 b [assinaturas]

16409

nove, vírgula vinte e oito metros quadrados) correspondem à parte da Área Exclusiva LASA e 3.076,11m² (três mil, setenta e seis, vírgula onze metros quadrados) correspondem à área da Área Compartilhada LASA, conforme detalhada na planilha anexa a este instrumento (Anexo I), as quais deverão ser entregues na data da superação da Condição Suspensiva prevista no item 13.1, abaixo. A partir da data de assinatura deste aditivo até a data da referida superação, a área prevista no presente item (a) permanecerá como objeto do Contrato LASA, na forma do seu quarto aditamento, firmado na presente data;

(b) Etapa B – área equivalente a 6.468,00m² (seis mil, quatrocentos e sessenta e oito metros quadrados), correspondente à parte da Área Exclusiva LASA, que deverá ser entregue até 31 de agosto de 2014 ou na data da superação da Condição Suspensiva prevista no item 13.1, abaixo, o que acontecer por último. Caso a Condição Suspensiva seja implementada após 31 de agosto de 2014, a partir da referida data até a superação da Condição Suspensiva, a área prevista no presente item (b) será objeto do Contrato LASA, na forma do seu quarto aditamento, firmado na presente data; e,

(c) Etapa C – área equivalente a 34.845,50m² (trinta e quatro mil oitocentos e quarenta e cinco vírgula cinquenta metros quadrados), correspondente à parte da Área Exclusiva LASA, objeto do Contrato LASA, entregue na data da superação da Condição Suspensiva prevista no item 13.1, abaixo. A partir da data de assinatura deste aditivo até a data da referida superação, a área prevista no presente item (c) permanecerá como objeto do Contrato LASA, na forma do seu quarto aditamento, firmado na presente data.

2.3.1. Nos termos da Cláusula 16.1 do BTS, a Área Distratada (Etapa A + Etapa B + Etapa C) deverá ser desocupada pela LOCATÁRIA e entregue ao LOCADOR, totalmente livre de coisas e pessoas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, inclusive no que se referir as suas benfeitorias e instalações, devendo a LOCATÁRIA realizar as obras e reparos relacionadas a danos que tenha dado causa, conforme indicação da causa (vício de construção ou falta de manutenção) que originou os referidos danos, que será apontada no Laudo de Vistoria elaborado por empresa contratada pelo LOCADOR, com a ciência da LOCATÁRIA, e que passa a ser parte integrante deste instrumento como Anexo III, observada a ocupação da LASA que será contínua em razão da assinatura do Novo Contrato LASA nesta mesma data, respeitando-se neste aspectos todas as disposições já constantes no BTS acerca das condições para a devolução do Imóvel.

2.3.1.1. As obras e reparos indicados no Laudo de Vistoria (Anexo III) deverão ser executadas pela LOCATÁRIA até as datas previstas para a entrega de cada uma das Etapas nos termos do item 2.3 acima.

2.3.2. Sem prejuízo da obrigação prevista no item 2.3.1., acima, a LOCATÁRIA não poderá se furtar de entregar as áreas objeto das Etapas nos respectivos prazos, conforme estabelecidos no

4 u AMB 5

16410

item 2.3., acima, ainda que não finalizadas as obras e reparos, sob pena de pagamento de multa diária no valor de (i) R\$ 11.514,28 (onze mil, quinhentos e catorze reais e vinte e oito centavos) no caso de atraso da entrega da Etapa A; (ii) R\$ 4.066,22 (quatro mil, sessenta e seis reais e vinte e dois centavos) no caso de atraso da entrega da Etapa B; e (iii) R\$ 27.714,48 (vinte e sete mil, setecentos e catorze reais e quarenta e oito centavos) no caso de atraso da entrega da Etapa C, todas devidamente atualizadas desde a Data Base na forma prevista para atualização dos alugueis, de forma *pro rata die*, aplicável desde a data prevista para a entrega da respectiva Etapa até a data da efetiva entrega da referida Etapa, permanecendo a LOCATÁRIA, responsável por todas as perdas e danos as quais der causa, inclusive perante a LASA que é quem passará de imediato a locar as áreas que estiverem sendo desocupadas pela LOCATÁRIA.

2.3.3. Não obstante a responsabilidade da LOCATÁRIA por eventuais débitos e passivos relativos à Área Distratada, desde o início do prazo locatício até a data da efetiva devolução da referida área para o LOCADOR, a LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento de todas as despesas e tributos incidentes sobre a Nova Área de Locação.

2.3.4. A LOCATÁRIA disponibilizará ao LOCADOR na mesma data prevista no item 2.3. (b), parte da sala de baterias, bem como as respectivas áreas para serem realizadas as obras de segregação, conforme layout em anexo, sob pena de incorrer na penalidade prevista no item 3.4., abaixo.

2.4. O LOCADOR, em conjunto com a LOCATÁRIA e a LASA, elaborarão um instrumento de Regimento Interno, o qual definirá as regras de convivência entre as partes (LOCADOR, LOCATÁRIA e demais locatários do Imóvel), bem como as providências a serem tomadas para a manutenção das Áreas Compartilhadas ("Regimento Interno").

2.4.1. O Regimento Interno a ser elaborado deverá observar o critério de rateio de despesas comuns (exemplificativamente segurança, limpeza, IPTU, água, esgoto, energia elétrica, manutenção, brigada de incêndio, contratação de empresa idônea especializada em administração de empreendimentos nos moldes do implantado no Imóvel, etc) previsto no presente Contrato, qual seja, 39,00% (trinta e nove por cento) para a LOCATÁRIA e 61,00% (sessenta e um por cento) para os demais locatários do Imóvel.

2.4.2. O Regimento Interno contemplará, especialmente, os aspectos arrolados no Anexo IV deste Contrato.

3. DESTINAÇÃO DA NOVA ÁREA DE LOCAÇÃO

3.1. A LOCATÁRIA permanece responsável, nos termos da Cláusula 4.2 do BTS, por obter/aditar/renovar, por conta própria e as suas expensas, os alvarás de funcionamento, e outros que se fizerem necessários, e demais autorizações para o exercício das atividades, considerando

4 6 7 8

06412

4.1. As Partes concordam que o prazo de locação de 180 (cento e oitenta) meses, a contar de 16 de junho de 2012, previsto na Cláusula 5.2 do BTS permanece inalterado.

4.2. As partes ajustam que os itens 5.3, 5.4 e 5.4.1 do BTS doravante não serão mais aplicáveis, razão pela qual são excluídos do BTS.

5. REMUNERAÇÃO DO LOCADOR

5.1. O Novo Aluguel mensal passará a ser de R\$ 693.881,95 (seiscentos e noventa e três mil, oitocentos e oitenta e um reais e noventa e cinco centavos), na Data Base ("Novo Aluguel").

5.1.1 O Novo Aluguel será corrigido monetariamente de acordo com a variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"), a cada 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade permitida em lei, de acordo com a variação acumulada do período do índice citado, devendo ser observado o quanto previsto no item 7.1 abaixo.

5.2. Concordam as Partes que fica sem efeito a partir da assinatura deste Segundo Aditivo, o desconto do valor do aluguel, à razão de 6,41% (seis inteiros e quarenta e um centésimo por cento) sobre o valor do aluguel, concedido pelo LOCADOR à LOCATÁRIA, conforme previsto no item 6.1.2 do BTS.

5.3. Além do Novo Aluguel mensal, a LOCATÁRIA deverá pagar todas as taxas e impostos, que incidam ou venham a incidir sobre a Área Exclusiva Hermes, inclusive e especialmente o Imposto Predial, tarifas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, telefonia, taxa de prevenção de incêndio, serviços terceirizados de limpeza e manutenção, contratação de empresa idônea especializada em administração de empreendimentos nos moldes do implantado no Imóvel, etc. além dos prêmios de seguro contratados em relação ao Imóvel, seguro este a ser feito pelo LOCADOR, na forma prevista na Cláusula 8 abaixo; ou ainda quaisquer outras contribuições contempladas por lei.

5.4. Todos os encargos de locação relativos à Área Compartilhada, tais como despesas relacionadas a serviços públicos (energia elétrica, luz, gás, água, esgoto, etc.), prêmios de seguro patrimonial para a área e instalações nela executadas, tributos diretamente relacionados ao Imóvel (IPTU), serviços terceirizados de limpeza e manutenção das áreas compartilhadas internas e externas, contratação de empresa idônea especializada em administração de empreendimentos nos moldes do implantado no Imóvel, entre outros e que não puderem ser alocados diretamente à LOCATÁRIA e pagos pela mesma diretamente aos agentes arrecadadores, terão seus valores adiantados pela LOCATÁRIA ao LOCADOR e pagos pelo LOCADOR, devendo o LOCADOR prestar contas à LOCATÁRIA após o pagamento, de acordo com a proporção de rateio estabelecida no item abaixo ("Adiantamento").

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large '4' on the left and several illegible signatures on the right.

16413

5.5. Todas as despesas citadas nos itens 5.3 e 5.4, serão rateadas entre as partes na proporção de 39,00% (trinta e nove por cento) para a LOCATÁRIA e 61,00% (sessenta e um por cento) para a LASA.

5.6. A regra de rateio prevista no item 5.5 anterior não se aplicará quando houver aumento de estrutura para atender a demanda gerada por uma das partes somente, como, por exemplo, atividades no turno da madrugada. Nestes casos, o acréscimo das despesas será alocado diretamente à parte demandante.

5.7. Para a cobrança das despesas acima, o LOCADOR deverá, até o dia 5 (cinco) do mês subsequente ao de sua competência, apresentar todos os documentos de cobrança para o adiantamento das despesas ao LOCADOR, para simples conferência por parte da LOCATÁRIA, que deverá efetuar seus pagamentos no dia 15 (quinze) deste mesmo mês.

5.7.1. O atraso no pagamento dos encargos supra mencionados, desde que tempestivamente apresentados para pagamento, caracterizará infração legal e contratual, autorizando o LOCADOR, a pagar os encargos e cobrar da LOCATÁRIA a quantia devida, acrescida de multa moratória de 2% (dois por cento) e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor total da parcela devida, corrigida monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA/IBGE, sem prejuízo do acréscimo de outra penalidade que vier a ser suportada pelo LOCADOR em virtude da inadimplência da LOCATÁRIA.

6. REVISÃO JUDICIAL DO ALUGUEL

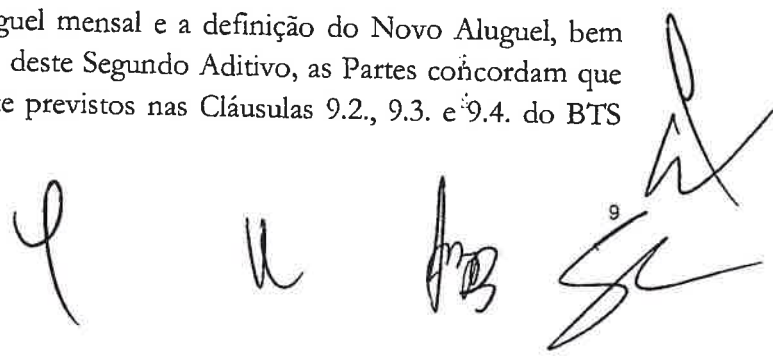
6.1. As Partes reafirmam o caráter personalíssimo da presente relação jurídica, razão pela qual ratificam o quanto disposto na Cláusula 7.1 do BTS, declarando que o BTS não está sujeito às condições previstas no artigo 19 da Lei 8.245/91 para os fins de revisão judicial do valor do Novo Aluguel.

6.1.1 Neste sentido, tendo em vista as particularidades e a essencialidade dos termos e condições do BTS ora aditado, as Partes ratificam expressamente a renúncia, em caráter irrevogável e irretratável, prevista na Cláusula 7.2 do BTS, ao direito de pleitear, durante o prazo da locação previsto na Cláusula 4.1 deste instrumento, a revisão judicial do Novo Aluguel, pelo que declaram, em comum acordo, que não exercerão, durante o prazo de locação, qualquer pretensão de pleitear a revisão judicial do Novo Aluguel.

7. REAJUSTE DO ALUGUEL

7.1. Não obstante a redução do valor do aluguel mensal e a definição do Novo Aluguel, bem como o quanto disposto no item 5.1.1, acima, deste Segundo Aditivo, as Partes concordam que os critérios, periodicidade e índices de reajuste previstos nas Cláusulas 9.2., 9.3. e 9.4. do BTS

9



16414

continuam plenamente vigentes sobre o Novo Aluguel.

8. SEGURO

8.1. Tendo em vista a redução do escopo do BTS, o LOCADOR contratará, junto a empresa de seguros de primeira linha e idônea, que apresentar melhor preço dentre 02 (duas) seguradoras escolhidas a seu exclusivo critério, nova apólice (ou endossará a existente, se possível) de seguro patrimonial para o Imóvel e instalações nele executadas. Tal apólice deverá vigor durante todo o prazo locatício e estipular o LOCADOR como único beneficiário da indenização, observado o quanto previsto na Cláusula 11.2.2 do BTS, garantindo as perdas e danos materiais decorrentes de incêndio, raio, explosão de qualquer natureza, vendaval, inundação, furação, ciclone, tornado, granizo, fumaça, impacto de veículos terrestres e queda de aeronaves, em valor equivalente ao valor da reconstrução do Imóvel e instalações fixado em R\$ 124.546.922,26 (cento e vinte e quatro milhões, quinhentos e quarenta e seus mil, novecentos e vinte e dois reais e vinte e seis centavos), na data-base 31 de julho de 2014. Referido valor será atualizado, a cada renovação da apólice aqui tratada, pela variação, no período, do INCC – Índice Nacional da Construção Civil, expedido pela Fundação Getúlio Vargas (“Nova Apólice” e “Novo Valor Mínimo Segurado”, respectivamente).

8.2. A Nova Apólice deverá, ainda, em caso de sinistro parcial: (i) propiciar a cobertura do montante necessário para a reconstrução do Imóvel e reposição do mesmo no estado anterior ao sinistro; e, (ii) incluir cláusula de perda de aluguéis equivalente ao valor dos aluguéis devidos ao LOCADOR pelo período de 8 (oito) meses, considerando o Novo Aluguel.

8.3. Observado o quanto previsto na Cláusula 11.11 do BTS e o valor do Novo Aluguel, caso a LOCATÁRIA manifeste a intenção de rescindir o BTS durante o prazo da locação em virtude da ocorrência de sinistro parcial no Imóvel, estará ela obrigada a pagar ao LOCADOR o montante correspondente à diferença, se positiva, entre (i) o saldo dos aluguéis vincendos (Novo Aluguel) até o termo final do prazo mínimo da locação; e (ii) o valor da indenização efetivamente paga pelo seguro, prevista na Cláusula 11.7 do BTS, considerada a proporção de 39,00% (trinta e nove por cento) da referida indenização para a LOCATÁRIA e 61,00% (sessenta e um por cento) para a LASA para a realização do referido cálculo.

8.4. O valor do prêmio do seguro patrimonial, que será contratado diretamente pelo LOCADOR, deverá ser adiantado pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, na proporção de 39,00% (trinta e nove por cento), no prazo de 5 (cinco) dias úteis contado da comunicação encaminhada pelo LOCADOR à LOCATÁRIA neste sentido, sob pena de aplicação da multa prevista no item 8.4.2 abaixo, devendo o LOCADOR prestar contas à LOCATÁRIA após o seu pagamento.

8.4.1. O pagamento do valor a ser adiantado pela LOCATÁRIA à título de prêmio do seguro patrimonial será realizado mediante depósito na conta corrente nº 2309-4, que o LOCADOR

4 u JMB. 10

16415

manter na agência 3381, do Banco Bradesco, juntamente com os aluguéis ou em outra conta que venha a ser determinada pelo LOCADOR.

8.4.2. O atraso no pagamento do adiantamento previsto acima, desde que tempestivamente apresentados para pagamento, caracterizará infração legal e contratual, autorizando o LOCADOR, a pagar os encargos e cobrar da LOCATÁRIA a quantia devida, acrescida de multa moratória de 2% (dois por cento) e de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, tudo calculado sobre o valor total da parcela devida, corrigida monetariamente *pro rata die* pela variação do IPCA/IBGE, sem prejuízo do acréscimo de outra penalidade que vier a ser suportada pelo LOCADOR em virtude da inadimplência da LOCATÁRIA.

9. REALIZAÇÃO DAS NOVAS BENFEITORIAS APÓS A CONCLUSÃO DO EMPREENDIMENTO E FASES DA EXPANSÃO

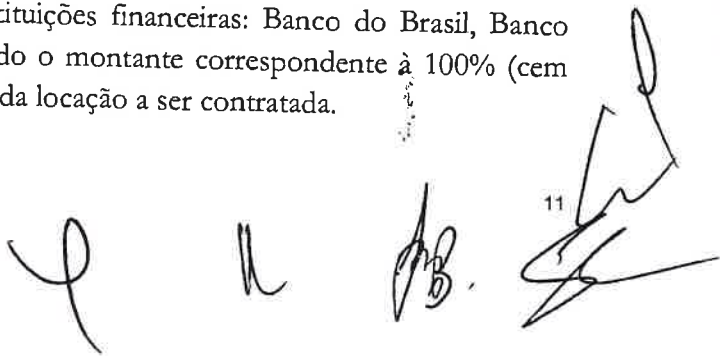
9.1. Em função da redução da área objeto do BTS, as Partes resolvem reduzir o limite máximo de avaliação de modificações/benfeitorias não estruturais, que poderão ser efetuadas diretamente pela LOCATÁRIA, sem que haja necessidade de aprovação prévia do LOCADOR, previstas na Cláusula 12.1 do BTS, para R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais).

9.2. Acordam as Partes que a partir da celebração deste Segundo Aditivo, fica sem efeito as disposições previstas nas Cláusulas 12.4 à 12.5 (incluindo seus subitens) sobre a possibilidade de expansão da Edificação, à critério da LOCATÁRIA.

9.2.1. Diante do quanto previsto no item 9.2 acima, a LOCATÁRIA reconhece que: o LOCADOR poderá dispor ou utilizar a parte da Área Maior que estava reservada para a expansão (Área de Expansão 1 e Área de Expansão 2), a seu exclusivo critério, podendo inclusive construir em referida área, aliená-la ou locá-la a terceiros, sendo que em tais áreas poderão ser exploradas as atividades que melhor convir ao LOCADOR, inclusive atividades concorrentes àquela que será explorada pela LOCATÁRIA na Nova Área de Locação, uma vez que não ocorreu e nem ocorrerá a referida expansão.

9.2.2. Sem prejuízo do quanto disposto no item 9.2 acima, o LOCADOR outorga, em favor da LOCATÁRIA, opção de locação com relação a terceiros não locatários, pelo prazo em que perdurar a locação contratada no BTS, de eventuais áreas que venham a ser desocupadas na Área Distratada, desde que o aluguel tenha o valor mínimo de R\$ 22,00 (vinte e dois reais), na data base de 31/07/2014, por metro quadrado de área construída, corrigido pela variação do IPCA/IBGE desde a referida data base, inclusive, até a data da celebração do novo contrato de locação, bastando, para tanto, a comprovação pela LOCATÁRIA da contratação de carta de fiança emitida por qualquer das seguintes instituições financeiras: Banco do Brasil, Banco HSBC, Banco Santander ou Banco Itaú, garantindo o montante correspondente à 100% (cem por cento) do valor dos aluguéis devidos em razão da locação a ser contratada.

11



16416

9.3. A LOCATÁRIA reconhece, ainda, ser lícito ao LOCADOR juntamente com a TITULAR DE DOMÍNIO, a exclusivo critério destas, instituírem um condomínio edilício da Área Maior, de tal sorte que a Nova Área de Locação passe a ser uma das unidades autônomas de mencionado condomínio, obrigando-se a LOCATÁRIA, nesta hipótese, a arcar com as eventuais despesas comuns ordinárias.

10. RESCISÃO ANTECIPADA E INDENIZAÇÃO

10.1. A Indenização por Rescisão Antecipada do BTS pela LOCATÁRIA, conforme avençada na Cláusula 5.2 do BTS será calculada nos termos da Cláusula 17.1 do contrato ora aditado, tendo por base o Novo Aluguel.

10.1.1. A Indenização por Rescisão Antecipada visa, em consonância com o parágrafo único, do art. 473, do Código Civil Brasileiro, ressarcir, mesmo que com a redução ora ajustada, parcialmente os investimentos feitos pelo LOCADOR com a aquisição e destinação do Terreno à construção do CD pretendido pela LOCATÁRIA, à provisão financeira das Obras de construção do CD para entrega à LOCATÁRIA, executadas exclusivamente para atender os objetivos e necessidades da LOCATÁRIA.

10.1.2. A Indenização por Rescisão Antecipada contempla ainda as perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pelo LOCADOR, compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais o LOCADOR incorreu e incorrerá para a viabilização da locação, executados exclusivamente para atender os objetivos e necessidades de LOCATÁRIA.

10.2. Observado o quanto previsto acima, o Capítulo 17 do BTS permanece íntegro e aplicável ao presente negócio.

11. FIANÇA E OUTRAS GARANTIAS

11.1. Não obstante a alteração do escopo e do valor do aluguel do BTS, o FIADOR assina este Segundo Aditivo permanecendo na condição de principal pagador solidariamente com a LOCATÁRIA, por todas as obrigações pela última assumidas no BTS, nos seus aditivos e nos documentos integrantes e complementares, incluindo, mas não se limitando, os aluguéis, os reajustes contratuais pactuados no BTS, a Indenização por Rescisão Antecipada, quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, inclusive durante eventual prorrogação da locação.

11.2. O FIADOR reafirma todas as declarações prestadas no BTS nas Cláusulas 23.1 a 23.1.3. No caso da Cláusula 23.1.2 do BTS, o FIADOR reafirma a sua declaração, exceto pelas ações e protestos relacionados aos débitos integrantes da Recuperação Judicial da LOCATÁRIA.

4

n

12

12

16417

11.3. As Partes revalidam a faculdade concedida ao LOCADOR, na Cláusula 23.1.4 do BTS e à LOCATÁRIA, na Cláusula 23.2 (e seus subitens) do instrumento ora aditado, assim como a Cláusula 23.3.

11.4. Sem prejuízo da fiança do FIADOR ora ratificada, ajustam as Partes que à LOCATÁRIA é, neste ato, concedida a faculdade de contratar nova fiança bancária, em substituição à contratada pela LOCATÁRIA nos termos da Cláusula 23.4 do BTS, para reduzir o valor total afixando, tendo por base o Novo Aluguel conforme item 5.1 acima, ou seja, equivalente a 24 (vinte e quatro) parcelas locatícias mensais do Novo Aluguel ("Nova Fiança Bancária Parcial").

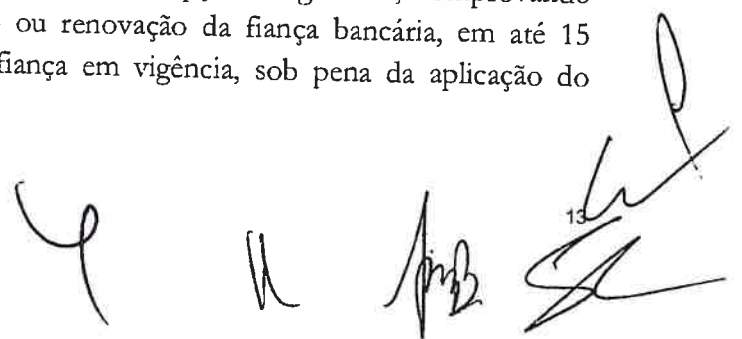
11.5. Sem prejuízo da fiança prestada pelo FIADOR, ratificada nos termos do item 11.1 acima, a Nova Fiança Bancária Parcial deverá garantir as obrigações previstas no BTS e nos seus Aditivos, incluindo os reajustes contratuais que o Novo Aluguel venha a sofrer, as indenizações e as penalidades legais e contratuais pactuadas no BTS e nos seus Aditivos, inclusive, mas não se limitando, a Indenização por Rescisão Antecipada, a quaisquer impostos, taxas e outros encargos da locação, e de eventual prorrogação da locação, em montante equivalente a 24 (vinte e quatro) parcelas locatícias mensais, sendo que os valores da Nova Fiança Bancária Parcial deverão ser atualizados pela variação acumulada do Índice previsto na Cláusula 9 do BTS durante o respectivo período contratual.

11.5.1. A Nova Fiança Bancária Parcial deverá ser emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, pré-aceita pelo LOCADOR, nos mesmos termos da Fiança Bancária Parcial vigente, assumindo a instituição financeira, por meio de tal fiança bancária, a condição de fiadora e principal pagadora, solidariamente com a LOCATÁRIA das obrigações assumidas por esta no BTS e nos seus Aditivos e deverá permanecer vigente até a efetiva devolução do Imóvel, sem qualquer interrupção da garantia.

11.6. Optando a LOCATÁRIA pelo exercício da faculdade concedida no item 11.4 acima, a LOCATÁRIA deverá apresentar a Nova Fiança Bancária Parcial ao LOCADOR, com até 30 (trinta) dias de antecedência ao vencimento da Fiança Bancária Parcial vigente, sob pena da aplicação do quanto disposto na Cláusula 23.4.2 do BTS. Uma vez apresentada a Nova Fiança Bancária Parcial a anterior automaticamente ficará sem efeito e será restituída pelo LOCADOR à LOCATÁRIA.

11.6.1. Antes de decorrido o prazo de validade da Nova Fiança Bancária Parcial, esta deverá ser substituída por outra (emitida por instituição financeira brasileira de primeira linha, pré-aceita pelo LOCADOR) ou aditada, sem que haja qualquer interrupção na garantia, comprovando a LOCATÁRIA ao LOCADOR a substituição ou renovação da fiança bancária, em até 15 (quinze) dias antes da expiração do prazo da fiança em vigência, sob pena da aplicação do quanto disposto na Cláusula 23.4.2 do BTS.

4 11 13



16418

12. SECURITIZAÇÃO E QUALIFICAÇÃO (“RATING”) DA LOCATÁRIA PARA A SECURITIZAÇÃO

12.1. A LOCATÁRIA tem conhecimento que o LOCADOR, para execução e implementação da Edificação, obteve recursos junto ao mercado financeiro e de capitais brasileiro, por meio da realização de uma operação de securitização dos recebíveis derivados do BTS e emissão de Cédulas de Crédito Imobiliário (“CCIs”) e Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”), considerando o valor do aluguel mensal ajustado inicialmente por ocasião da celebração do BTS (“Projeto de Estruturação Financeira”).

12.1.1. Tendo em vista a redução do valor locatício, conforme definido no item 5.1 acima, fica certo e ajustado que o LOCADOR, a seu exclusivo critério, poderá desmontar o Projeto de Estruturação Financeira, estruturando novo projeto financeiro considerando o Novo Aluguel (“Novo Projeto”) ou aditar/ retificar o Projeto de Estruturação Financeira já existente.

12.1.2. A LOCATÁRIA concorda, em qualquer das hipóteses previstas no item 12.1.1 acima, em anuir e assinar com todo e qualquer documento necessário para a efetivação do Novo Projeto e/ou o aditamento/ retificação do Projeto de Estruturação Financeira, sob pena de incorrer em infração contratual, podendo o LOCADOR rescindir a locação e incorrendo a LOCATÁRIA na penalidade prevista na Cláusula 17.1 do BTS.

12.2. Sem prejuízo do quanto estabelecido nos itens acima, a LOCATÁRIA reafirma todas as declarações e obrigações constantes no BTS, nas Cláusulas 24.1 a 24.5 (e seus respectivos subitens).

13. CONDIÇÃO SUSPENSIVA

13. 1. A eficácia deste Segundo Aditivo, com exceção das obrigações previstas no Capítulo 3 “Destinação da Nova Área de Locação”, exigíveis desde já, está condicionada à aprovação por escrito dos termos deste Aditivo, no prazo de 360 (trezentos e sessenta) dias contados da assinatura deste instrumento, (i) pelo Banco Bradesco S.A., fiador do BTS e pelo (ii) investidor dos Certificados de Recebíveis Imobiliários emitidos conforme mencionado no item 12.1 acima, condição esta entendida para fins deste Segundo Aditivo como suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro (“Condição Suspensiva”).

13.2. Não sendo superada a Condição Suspensiva acima, o presente instrumento será considerado automaticamente resolvido, se as Partes não tiverem convencionado, por escrito, prorrogação do prazo previsto no item 13.1 acima, sem qualquer efeito e/ou ônus de parte a parte, permanecendo em vigor o BTS.

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a signature with the number 14 written below it.

16419

14. RATIFICAÇÃO E DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Permanecem inalterados, em pleno vigor e ora ratificados todos os demais termos e condições estabelecidos no BTS, que ora não foram ratificados expressamente, desde que não excepcionados ou modificados expressamente por este Segundo Aditivo.

14.2. Com fundamento no quanto previsto na Cláusula 1.2 do Primeiro Aditivo, as Partes dispensam o comparecimento da Construtora Diase Engenharia e Construções Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 03.616.538/0001-13) e das Gerenciadoras Campinas Real Estate Empreendimentos e Negócios Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 65.431.967/0001-73) e Creative Real Estate Incorporações e Negócios Ltda. (CNPJ/MF sob o nº 08.573.999/0001-70), em razão das obras da Edificação terem sido entregues.

14.3. Observada a Condição Suspensiva, o presente Segundo Aditivo é realizado em caráter irrevogável e irretratável, vinculando as Partes, bem como seus sucessores, a qualquer título, ao seu cumprimento.

14.4. Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste Segundo Aditivo, as partes elegem a Arbitragem, aplicando as mesmas regras já previstas no BTS assinado.

Por estarem assim justos e contratados, firmam o presente Segundo Aditivo, em 03 (três) vias de igual teor, juntamente com 02 (duas) testemunhas.


São Paulo, 11 de agosto de 2014.


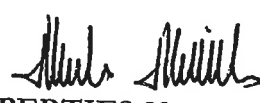
Partes:

RB CAPITAL PATRIMONIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



Sergio Alberto Rosenfeld
Diretor
RG: 2.012.038 IFP
CPF: 030.007.457-34

 
SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A.

 
RB COMMERCIAL PROPERTIES 30
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

4



16420

H=3 Cartório Hamilton Barros
 4º TABELIONATO DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO - RJ
 Av. das Americas 16401- Recreio dos Bandeirantes
 Rio de Janeiro - CEP: 22790-704 / Tel.: (21) 3434-9400

Reconheço por semelhança a firma de: GUSTAVO BACH
 Cod: X0000008458E
 Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2014. Conf. por: Jorge Washington Freire da Rocha
 Em testemunho da Verdade. **CARTÓRIO - 4º OFÍCIO DE NOTAS**
 Jorge Washington Freire da Rocha - Escrevente
 EAJQ-71213 POW Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
 CTPS - 53048 135-RJ

H=3 Cartório Hamilton Barros
 4º TABELIONATO DE NOTAS DO RIO DE JANEIRO - RJ
 Av. das Americas 16401- Recreio dos Bandeirantes
 Rio de Janeiro - CEP: 22790-704 / Tel.: (21) 3434-9400

Reconheço por semelhança a firma de: CLAUDIA BACH
 Cod: X00000084586
 Rio de Janeiro, 25 de agosto de 2014. Conf. por: Jorge Washington Freire da Rocha
 Em testemunho da Verdade. **CARTÓRIO - 4º OFÍCIO DE NOTAS**
 Jorge Washington Freire da Rocha - Escrevente
 EAJQ-71206 OXS Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>
 CTPS - 53048 135-RJ

16422

ANEXO I - PLANILHA DE IDENTIFICAÇÃO DAS ÁREAS COMPARTILHADAS

Áreas Dedicadas	TOTAL	HERMES	B2W
Escritório CPD	1.904,35	1.904,35	0,00
RH / Sanit	566,43	566,43	0,00
Ambulatorio	77,00	77,00	0,00
Vestiários	890,72	443,21	447,51
RH LASA	312,11	0,00	312,11
Recepção	121,97	121,97	0,00
Posto Fiscal / Recrutamento			
Hermes	74,00	16,00	58,00
Hall Acesso	151,62	151,62	0,00
Áreas Divididas	TOTAL	HERMES	B2W
Marquises Adm	576,00	224,66	351,34
Área de Lazer	672,05	262,12	409,93
Apoio Motorista	152,80	59,60	93,20
Refeitório	1.083,23	422,49	660,74
Depósito de lixo	50,00	19,50	30,50
Utilidades / Casa Bombas / Trafos	327,64	127,79	199,85
Cabine Primária	17,43	6,80	10,63
Portaria	165,50	64,55	100,95
Cobertura Portaria	510,00	198,92	311,08
Reservatórios	93,74	36,56	57,18
Casa de bombas ETE	44,52	17,36	27,16
Abrigo de gás	9,72	3,79	5,93
Total Áreas Compartilhadas	7.800,83	4.724,72	3.076,11

4 Jmz Sp 17 u

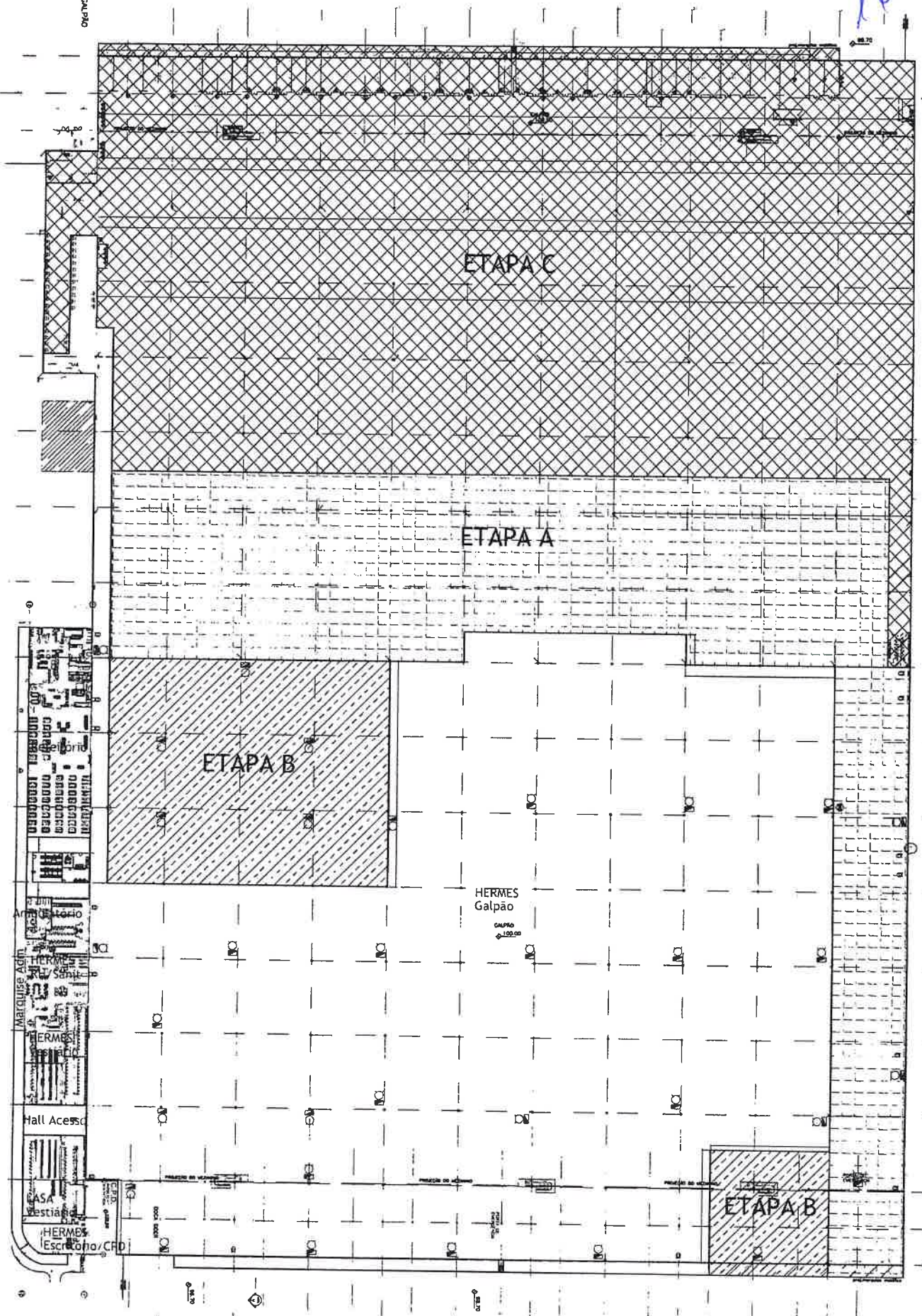
16423

ANEXO II - PLANTA DE IDENTIFICAÇÃO DA NOVA ÁREA DE LOCAÇÃO

[Handwritten signature]
18
[Handwritten mark]

16424

PUNTA GALPÃO



[Handwritten signature]

ANEXO III - LAUDO DE VISTORIA

16495

4   
19 a

16426

ANEXO IV - REGIMENTO INTERNO

4 MB [Signature] 20 [Signature]

DOC. 5

16428

**TERMO DE ENTREGA PARCIAL DE IMÓVEL
OBJETO DE CONTRATO DE LOCAÇÃO ATÍPICA**

Pelo presente instrumento a **MASSA FALIDA DA SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A. (“MASSA FALIDA HERMES”)**, representada por seus administradores judiciais, realiza a entrega parcial do imóvel localizado à Estrada da Lama Preta nº 2.705, Santa Cruz, Rio de Janeiro/RJ, inscrito nas matrículas nº 14.952 e 15.146 perante o 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (“Imóvel”), objeto do Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças (“Contrato de Locação”), celebrado em 20.04.2011, conforme posteriormente aditado, para **RB CAPITAL PATRIMONIAL V FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 13.568.181/0001-07, neste ato representado por sua administradora **PETRA – PERSONAL TRADER CORRETORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S/A**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.842, 1º andar, conjunto 17, Bela Vista, CEP 01310-923, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.317.692/0001-94, na qualidade de **LOCADOR**, e para **RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa, CEP nº 01.448-000, inscrita no CNPJ/MF nº sob o nº 13.015.567/0001-83, na qualidade de **TITULAR DO DOMÍNIO**, da seguinte forma:

Cláusula Primeira – Entrega Parcial de Imóvel

1.1. Considerando a decretação da falência e o encerramento de suas atividades, a **MASSA FALIDA HERMES** realiza por meio do presente ato a entrega parcial do Imóvel, reduzindo, de forma faseada, a área atualmente objeto do Contrato de Locação, qual seja 40.886,03 metros quadrados (“Área Locada Atual”), cujo valor do aluguel é de R\$ 822.832,36, na data base de julho de 2016, sem considerar os demais encargos contratuais.

Cláusula Segunda – Cronograma de Entrega Parcial da Área Locada Atual

2.1. Com relação à entrega da Área Locada Atual, as partes estabelecem que a desocupação da referida área será realizada, de forma faseada, de acordo com o estabelecido nos subitens abaixo:

(i) **Fase 1**: na Data de Assinatura do presente Termo, a entrega de 15.861,48 metros quadrados de área construída, tal como especificada e demarcada em “verde” no *croquis*

1
Decreto

16429

constante no Anexo I ao presente Termo e detalhada na Planilha de Identificação de Áreas no Anexo II (“Área Fase 1”);

(ii) **Fase 2**: até o dia 31.01.2017, entrega de 4.468,80 metros quadrados de área construída, tal como especificada e demarcada em “amarela” no *croquis* constante no Anexo I ao presente Termo e detalhada na Planilha de Identificação de Áreas no Anexo II (“Área Fase 2”). A data de entrega da Fase 2 poderá ser postergada ;

(iii) **Fase 3**: até o dia 31.01.2017, a entrega de 1.849,23 metros quadrados de área construída, tal como especificada e demarcada em “azul” no *croquis* constante no Anexo I ao presente Termo e na Planilha de Identificação de Áreas no Anexo II (“Área Fase 3”);

(iv) **Fase 4**: após a remoção da máquina (schaefer) detida pela **MASSA FALIDA** e a desocupação integral do Imóvel, a entrega da área remanescente, qual seja, 18.706,52 metros quadrados, tal como especificada e demarcada em “rosa” no *croquis* constante no Anexo I ao presente Termo e na Planilha de Identificação de Áreas no Anexo II, ainda sob a posse da **MASSA FALIDA HERMES**, de forma que a Área Locada Atual esteja integralmente liberada e entregue (“Área Fase 4”).

2.2. As entregas das **FASES 2 a 4** serão formalizadas por meio de novos termos, os quais serão imprescindíveis para que seja aplicada a redução da área locada.

2.3. Caso não sejam realizadas as entregas da Área Locada Atual pela **MASSA FALIDA HERMES**, respeitando o prazo previsto em cada fase estabelecida na Cláusula 2.1, ou não realizado o pagamento do alugueis devidos, o **LOCADOR** e o **TITULAR DO DOMÍNIO** poderão promover o procedimento de despejo da área total do Imóvel, conforme estabelecido no Contrato de Locação.

2.4. Ao ser realizada a entrega integral do Imóvel, a **MASSA FALIDA HERMES** deverá deixar o Imóvel completamente vazio de pessoas e coisas, em conformidade ao disposto na clausula 16.11 do Contrato de Locação.

¹ 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 Imóvel, deixando-o completamente vazio de pessoas e coisas, no estado de conservação compatível com o desgaste natural decorrente do uso e do tempo decorrido até então, inclusive no que se referir às suas benfeitorias e instalações, observadas, no mais, as regras previstas na Clausula 12 supra, permanecendo responsável pelo pagamento do aluguel e demais encargos locatícios enquanto não retornar a CD para o **LOCADOR** nas condições supra mencionadas.

2 TB

16430

Cláusula Terceira – Disposições Gerais

3.1. Permanecem inalterados e em pleno vigor os termos e condições estabelecidos no Contrato de Locação, desde que não conflitantes com o disposto neste instrumento, até que sejam integralmente cumpridas todas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA** no Contrato de Locação.

3.2. A **MASSA FALIDA HERMES**, representada por seus administradores judiciais, declara que, em qualquer hipótese, será a única e exclusiva responsável pelos bens da massa falida e pela desocupação do Imóvel, bem como por obter autorização judicial para toda e qualquer medida em relação aos interesses da massa falida, tais como, mas não se limitando, remoção, guarda ou venda dos bens localizados no Imóvel.

3.3. As partes elegem o foro da Comarca da Capital do Rio de Janeiro como competente para conhecer e dirimir quaisquer dúvidas ou questões que venham a decorrer deste instrumento, podendo, ainda, a exclusivo critério do **LOCADOR** e do **TITULAR DO DOMÍNIO**, ser o mesmo foro determinado pelo foro de domicílio da **LOCATÁRIA**, do **FIADOR** ou do local do Imóvel.

E, por estarem certas e contratadas, firmam o presente instrumento em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas.

Rio de Janeiro, 5 de dezembro de 2016.

MASSA FALIDA DA SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A.

Cléverson Lima Neves

Gustavo Banho Licks

RB CAPITAL PATRIMONIAL V FII – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Ricardo Pecora

RG. 15.568.920

CPF. 049.951.318-50

RB COMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.

Alexandre Rhinow

RG: 18.759.468-5 (SSP/SP)

CPF: 152.558.558-47

Fernanda Baccin

RG: 35.185.288 (SSP/SP)

CPF: 320.887.948-24

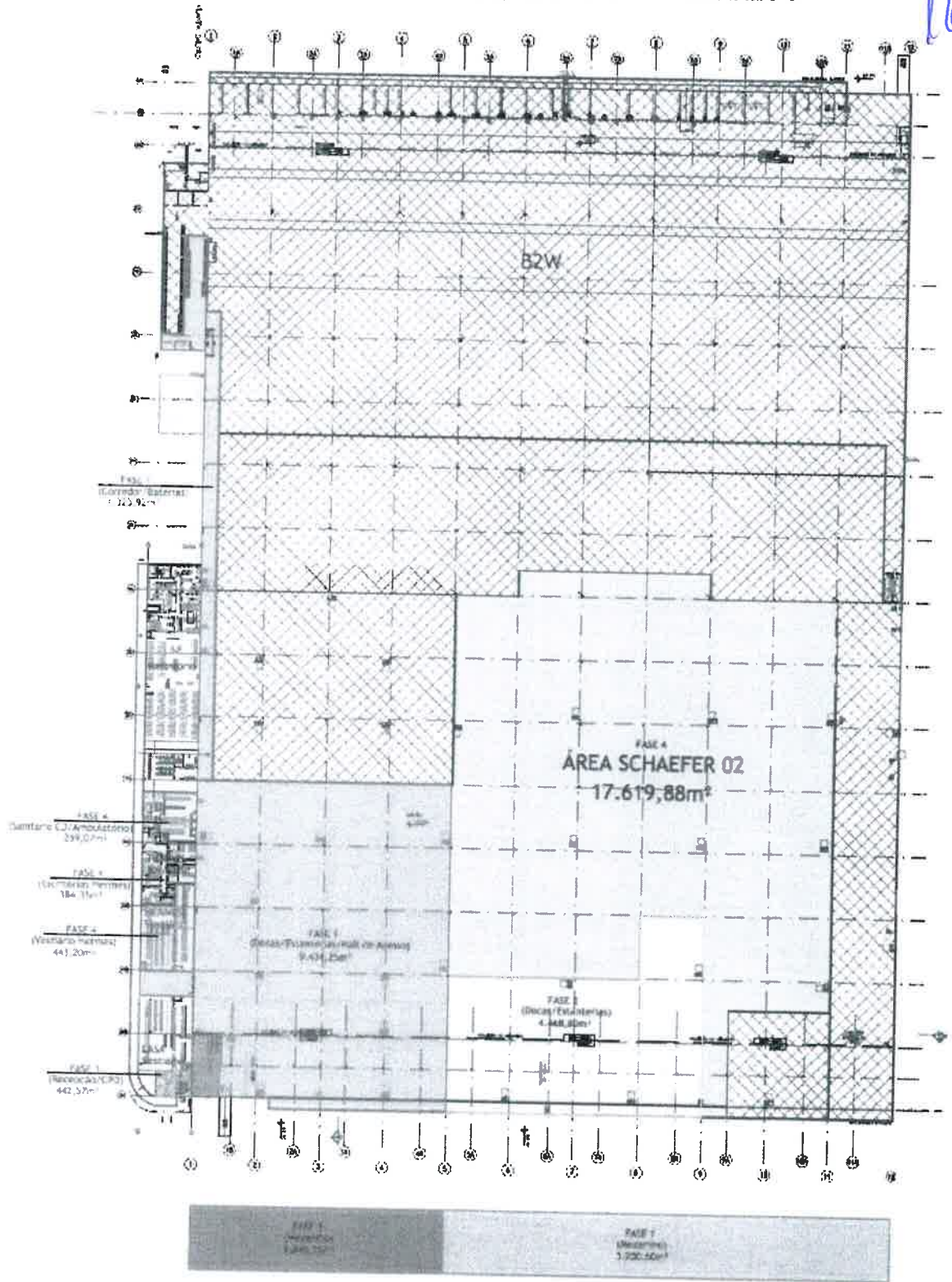
Testemunhas:

Ass.: Monica Gomes dos Santos Basso
Nome: Monica Gomes dos Santos Basso
RG: 0743185 182600

Ass.: Gustavo Inoue de Sousa
Nome: Gustavo Inoue de Sousa
RG: 34.986.496-2 (SSP/SP)
CPF: 369.245.848-70

ANEXO I: Área Fase 1, Área Fase 2, Área Fase 3 e Área Fase 4

16431



ANEXO II: Planilha de Identificação de Áreas

Handwritten signatures and marks, including a large signature 'IB', a circular stamp, and the number '4'.

16432

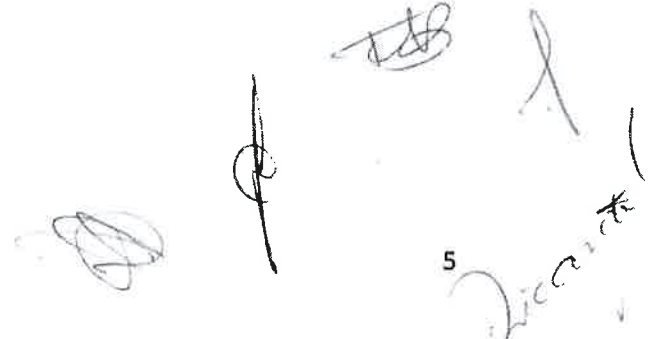
Área Fase 1 (Exclusiva)	ÁREA (M²)
DOCAS / ESTANTERIAS / HALL DE ACESSO	9.434,25
ESCRITÓRIO/CPD	442,57
MEZANINO	3.200,60
CORREDOR/BATERIAS	1.323,92
TOTAL	14.401,34

Área Fase 1 (Compartilhada)	ÁREA (M²)
MARQUISE ADM.	224,66
LAZER	262,12
APOIO MOTORISTA	59,60
POSTO FISCAL	16,00
REFEITÓRIO	422,49
DEPÓSITO DE LIXO	19,50
UTILIDADES/CASA DE BOMBAS/TRAFOS	127,79
CABINE PRIMÁRIA	6,80
PORTARIA/COBERTURA	263,47
RESERVATÓRIOS	36,56
CASA DE BOMBAS ETE	17,36
ABRIGO DE GÁS	3,79
TOTAL	1.460,14

Área Fase 2 (Exclusiva)	ÁREA (M²)
DOCAS / ESTANTERIAS	4.468,80
TOTAL	4.468,80

Área Fase 3 (Exclusiva)	ÁREA (M²)
MEZANINO	1.849,23
TOTAL	1.849,23

Área Fase 4 (Exclusiva)	ÁREA (M²)
SCHAEFER	17.619,88
VESTIÁRIO / SANITÁRIO	625,29
AMBULATÓRIO	77,00
ESCRITÓRIO HERMES	384,35
TOTAL	18.706,52

Handwritten signatures and marks, including a large signature on the left, a smaller one on the right, and the number '5' with the name 'Diana' written below it.

DOC. 6

São Paulo, 29 de março de 2017.

log
16/34

Aos

ADMINISTRADORES JUDICIAIS CLEVERSON DE LIMA NEVES E GUSTAVO LICKS DA
FALÊNCIA DA SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A.
Rua da Assembleia, nº 36, 11ª andar
Centro – Rio de Janeiro/RJ
CEP: 21021-000

C/C

GUSTAVO BACH
Rua Carlos Góis, nº 109, -apto. 301
Leblon – Rio de Janeiro/RJ
CEP: 22440-040

Ref.: Notificação de descumprimento e rescisão antecipada do “*Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças*”, celebrado em 20 de abril de 2011 e aditado em 27 de maio de 2011 e em 11 de agosto 2014.

Prezados Administradores Judiciais,

Considerando que em 20.04.2011, a RB CAPITAL PATRIMONIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII (“Locador”) e a SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A. (“Hermes”) celebraram o Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças, aditado em 27 de maio de 2011 e em 11 de agosto de 2014 (“Contrato de Locação”), tendo por objeto a locação de parte do imóvel objeto da matrícula nº 235.358 do 4º Ofício de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro (Centro de Distribuição de Santa Cruz “Imóvel”);

Considerando que todos os direitos creditórios do Contrato de Locação foram cedidos à RB Capital Securitizadora S.A.;

Considerando que, em 29.08.2016, foi decretada a falência da Hermes pelo d. juízo da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro;

Considerando que, em 26.09.2016, na forma da Cláusula 18.1 do Contrato de Locação, a Massa Falida Hermes foi notificada dos valores inadimplidos até a referida data;

M. de Lima

M. de Lima

Recebi em
3/03/2017

Considerando que, em 05.12.2016 as Partes assinaram o Termo de Entrega Parcial do Imóvel, tendo a Massa Falida de Hermes entregue, posterior e definitivamente até a presente a posse de 12.392,90 metros quadrados da área construída locada; Considerando que a Massa Falida de Hermes não tem respondido aos contatos do Locador, bem como não purgou a mora em que fora constituída, permanecendo, ainda, inadimplente em relação aos aluguéis e demais obrigações contratuais, que nesta data correspondem ao valor total de R\$ 13.026.657,06 ("Aluguéis Vencidos"), conforme demonstrativo de débito em anexo (doc. 01), sendo R\$ 7.086.171,48 até a data da decretação da falência e R\$ 5.940.485,58 após a decretação da falência;

16/4/35

Serve a presente para **NOTIFICÁ-LOS** da rescisão antecipada do Contrato de Locação, por descumprimento de obrigação contratual da Hermes, nos termos da cláusula 17.1, ensejando, por conseguinte, a aplicação da Indenização por Rescisão Antecipada, que corresponde ao resultado da multiplicação do número de meses remanescentes para o término do Contrato de Locação, pelo valor do aluguel vigente, conforme definido na cláusula 17.1 do Contrato de Locação.

Diante da rescisão do Contrato de Locação, requer o Locador que seja realizada a imediata desocupação do Imóvel.

Excepcionalmente, caso não seja possível a remoção de todos os bens móveis de propriedade da Massa Falida de Hermes no prazo acima, o Locador disponibilizará uma área reservada e isolada no imóvel para guarda de tais bens, permanecendo os administradores judiciais como fiéis depositários e únicos responsáveis pela guarda e manutenção destes bens até a sua retirada definitiva do Imóvel.

Sem prejuízo do quanto exposto acima, fica ressalvado o direito de cobrança pelo Locador dos valores devidos pela Massa Falida de Hermes no âmbito do Contrato de Locação, respeitados os termos da Lei nº 11.101/2005.

Cordialmente,

RB CAPITAL PATRIMONIAL V FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO - FII

Frederico Cesar de Campos
RG 15.445.348-1
CPF 066.185.498-88

Thiago Ferreira de Sousa
RG: 36108866-8 SSP/SP
CPF: 327.503.698-00

Denise Yuri Santana Kaziura
RG: 27.838.476-6 (SSP/SP)
CPF/MF: 303.075.738-26



DOC. 7

16437

São Paulo, 31 de agosto de 2018

Aos

**ADMINISTRADORES JUDICIAIS CLEVERSON DE LIMA NEVES E
AUGUSTO LICKS DA FALÊNCIA DA SOCIEDADE COMERCIAL E
IMPORTADORA HERMES S.A.**

Rua da Assembleia, nº 36, 11º andar
Centro - Rio de Janeiro/RJ
CEP 21021-000

Rua São José, nº 40, Cobertura
Centro - Rio de Janeiro/RJ
CEP 20010-020



c/c

GUSTAVO BACH
Rua Carlos Góis, nº 109, apto. 301
Leblon - Rio de Janeiro/SP
CEP 22440-040

Ref.: Conclusão da desocupação da área objeto do “Contrato de Locação
Atípica e Outras Avenças”, firmado em 20/4/2011, aditado em 27/5/2011 e em
11/8/2014

Prezados Administradores Judiciais,

**RB CAPITAL PATRIMONIAL V FII - FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº
13.568.181/0001-07, com sede na Rua Ramos Batista, nº 152, 1º andar
cj 11 e 2º andar cj 21., Vila Olímpia, São Paulo/SP, CEP 04552-020



8

16438

(“LOCADORA”) e **RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, escrita no CNPJ/MF sob o nº 13.015.567/0001-83, com sede na Avenida Faria Lima, nº 4.440, 11º andar, Itam Bibi, São Paulo/SP, CEP 04538-132, neste ato denominados em conjunto “NOTIFICANTES”, servem-se da presente para NOTIFICÁ-LOS do quanto segue.

Considerando que desde 29/3/2017 o “Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças”, por meio do qual foi locado à **SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A.**, ora **MASSA FALIDA HERMES**, espaço localizado nos imóveis registrados nas matrículas nº 14.952 e 15.146, ambas do 4º Cartório de Registro de Imóveis do Rio de Janeiro/RJ, encontra-se rescindido;

Considerando que a **MASSA FALIDA HERMES** se comprometeu, por meio do “Termo de Entrega Parcial de Imóvel Objeto de Contrato de Locação Atípica”, a desocupar o espaço que lhe foi locado, no entanto, até a presente data, não concluiu as providências necessárias para tanto;

Serve a presente para NOTIFICAR a **MASSA FALIDA HERMES** para que conclua a desocupação do imóvel que lhe foi locado, entregando-o completamente vazio de pessoas ou coisas, nos termos da cláusula 16.1 do “Contrato de Locação Atípica e Outras Avenças” e da cláusula 2.4 do “Termo de Entrega Parcial de Imóvel Objeto de Contrato de Locação Atípica”, inclusive removendo a máquina SCHAEFER, cabendo à


16439


MASSA FALIDA HERMES todos os custos para a desocupação, no prazo de 15 (quinze) dias corridos a contar do recebimento desta, sob pena de adoção das medidas judiciais de despejo.

Sendo o que nos cumpria para o momento, ficamos no aguardo da desocupação do imóvel.


Atenciosamente,


**RB CAPITAL PATRIMONIAL V FII - FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**


Ramon Pessoa Dantas
RG: 40.329.624-9
CPF: 309.012.758-08


Dr. Paulo Roberto Mercado Jr.
OAB/SP N° 171.491

**RB COMMERCIAL PROPERTIES 30 EMPREENDIMENTOS
IMOBILIÁRIOS LTDA.**


Samuel Francisco
de Oliveira Evangelista
RG: 55.736.830-3(SSP/SP)
CPF: 094.291.716-23


Fernanda Bacchin
RG: 36.185.288 (SSP/SP)
CPF: 320.887

DOC. 8

AR

PREENCHER COM LETRA DE FORM.

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

Rua Carlos Góis, n.º 109 - Apto. 301
Leblon - Rio de Janeiro - R.J.
CEP: 22440-040

ENDEREÇO / ADRESSE

CEP / CODE POSTAL

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO À VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION

Notificação pl conclusão da desocupação da área objeto do contrato de locação Atípica e Outras Avenças, firmado em 20/04/11. VALOR DECLARÉ

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITARIA / PRIORITY

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRATION

05/09/18

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

Sergio Oliveira

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT

[Handwritten signature]

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERS





**CORREIOS
BRÉSIL**

**AVISO DE
RECEBIMENTO**

AR



DATA DE POSSESSÃO / DATE DE DÉPÔT

UNIDADE DE POSSESSÃO / BUREAU DÉPÔT

DY 51870027 6 BR

TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON		
✓	✓	✓
:	:	:
h	h	h

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO
RETOUR

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR

RB CAPITAL S.A.
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 - 11º andar
Itaim Bibi - São Paulo, SP - Brasil
CEP: 04538-132
T +55 (11) 3127 2700 F +55 (11) 3127 2708

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO / ADRESSE

CIDADE / LOCALITÉ

UF

BRASIL

<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------

16442

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

AR

DESTINATÁRIO DO OBJETO / DESTINATAIRE

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO DESTINATÁRIO DO OBJETO / NOM OU RAISON SOCIALE DU DESTINATAIRE

Administrador Judicial Cleverson de Lima Neves
 Rua da Assembleia, 36 - 11º Andar
 Centro - Rio de Janeiro - RJ
 CEP: 21021-000

ENDEREÇO / ADRESSE

CEP / CODE POSTAL

PAYS

DECLARAÇÃO DE CONTEÚDO (SUJEITO A VERIFICAÇÃO) / DISCRIMINATION

NATUREZA DO ENVIO / NATURE DE L'ENVOI

PRIORITÁRIO / PRIORITAIRE

Notificação pl conclusão da desocupação da área objeto do contrato de locação firmado em 20/04/11, aditado em 27/05/11 e em 11/8/2014.

ASSINATURA DO RECEBEDOR / SIGNATURE DU RÉCEPTEUR

DATA DE RECEBIMENTO / DATE DE LIVRATION

06/09/18

LOCAL DE ENTREGA

CDOT 1º DE MARÇO

BUREAU DE DESTINATION

NOME LEGÍVEL DO RECEBEDOR / NOM LISIBLE DU RÉCEPTEUR

Arden José Jones L. Souza

Nº DOCUMENTO DE IDENTIFICAÇÃO DO RECEBEDOR / ÓRGÃO EXPEDIDOR

RUBRICA E MAT. DO EMPREGADO / SIGNATURE DE L'AGENT

BRSS467



ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO NO VERSO / ADRESSE DE RETOUR DANS LE VERSO



**CORREIOS
BRÉSIL**

**AVISO DE
RECEBIMENTO**

AR



DATA DE POSTAGEM / DATE DE DÉPÔT

UNIDADE DE POSTAGEM / BUREAU DE DÉPÔT

DY 51870026 2 BR

(NÚMERO DE REGISTRO DO OBJETO)

TENTATIVAS DE ENTREGA / TENTATIVES DE LIVRAISON

1	1	1	h	:	h
2	1	1	h	:	h
3	1	1	h	:	h

PREENCHER COM LETRA DE FORMA

NOME OU RAZÃO SOCIAL DO REMETENTE / NOM OU RAISON SOCIALE DE L'EXPÉDITEUR

**ENDEREÇO PARA
DEVOLUÇÃO
RETOUR**

RB CAPITAL S.A.
 Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4440 - 11º andar
 Itaim Bibi - São Paulo, SP - Brasil
 CEP: 04538-132
 T +55 (11) 3127 2700 F +55 (11) 3127 2708

ENDEREÇO PARA DEVOLUÇÃO / ADRESSE

CIDADE / LOCALITÉ

UF

BRASIL

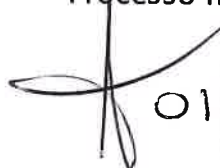
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

16444

16/4/15

EXMO. SR. DR. JUIZ DIREITO DA 07ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ

Processo nº: 0398439-14.2013.8.19.0001

 01/7349

22/11/2018

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE COMERCIAL IMPORTADORA HERMES E OUTRA, vêm respeitosamente, por seus Administradores Judiciais, perante a V. Exa., para dizer o que segue:

Conforme já demonstrado nestes autos, a preservação e manutenção dos ativos e informações da Massa Falida demandou que fosse mantida estrutura administrativa para desempenhar atividades de consolidação de bens e equipamentos, bem como a transmissão de informações necessárias para o exercício desta Administração.

Ato contínuo, foi autorizado por este MM. Juízo o pagamento continuado das despesas ordinárias da Massa Falida, por intermédio de mandado de pagamento, os quais serão emitidos mês a mês, no valor das obrigações vencidas.

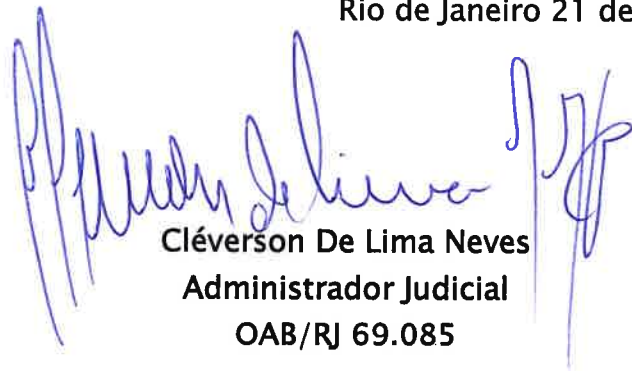
Neste passo, esta Administração Judicial vem apresentar as obrigações ordinárias vencidas no período de 11 /2018, conforme valores abaixo:

- 1) R\$ 27.541,04- Salários
- 2) R\$ 384,40 - Vale Transporte

Desta forma, ante os valores acima apresentados, esta Administração Judicial pugna pela emissão do competente mandado de pagamento no valor de R\$ 27.925,44 (vinte e sete mil novecentos e vinte e cinco reais e quarenta e quatro centavos), que será apresentado contas após o cumprimento dos pagamentos.

É o Pronunciamento

Rio de Janeiro 21 de novembro de 2018



Cléverson De Lima Neves
Administrador Judicial
OAB/RJ 69.085

Gustavo Banho Licks
Administrador Judicial
OAB/RJ 176.184

VALORES PARA PAGAMENTO MENSAL FUNCIONÁRIOS HERMES

MÊS : NOVENBRO/2018

BS : Os valores serão discriminados por funcionário

FUNCIONÁRIO	REFERENCIA	Valor	Banco	agencia	conta	Empresa	Observações
ANTONIO DA CONCEIÇÃO C. DIAS CPF: 552388407-30	RPA NOV/18	R\$ 2.544,00	ITAU	6250	28009-3	HERMES	DEMITIDO EM 01/07/2018
SUPORTE PATRIMONIAL	TOTAL:	R\$ 2.544,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
CLAUDIO DE ARAUJO BRITO CPF: 882254617-20	RPA NOV/18	R\$ 4.518,45	ITAU	1871	04408-5	HERMES	DEMITIDO EM 02/03/2017
MANUTENÇÃO	TOTAL :	R\$ 4.518,45					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
RICARDO PAULINO ALVES CPF: 013363157-50	RPA NOV/18	R\$ 5.818,92	ITAU	1871	00887-4	HERMES	DEMITIDO EM 02/03/2017
DEPARTAMENTO PESSOAL	TOTAL:	R\$ 5.818,92					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
WILIAN SILVA DOS SANTOS CPF : 118156417-46	RPA NOV/18	R\$ 3.904,67	ITAU	3212	15237-9/500	HERMES	DEMITIDO EM 03/10/2016
CONTABILIDADE	TOTAL :	R\$ 3.904,67			conta poupança		PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
LUCIANA BELFORT DA SILVA CPF : 075782037-97	RPA NOV/18	R\$ 1.450,00	ITAU	8297	16096-5	HERMES	
VIGIA DIURNO	TOTAL :	R\$ 1.450,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
CLAUDIA MARIA PEREIRA CPF : 085590547-66	RPA NOV/18	R\$ 1.450,00	BRADESCO	1453-2	0509966-8	HERMES	
VIGIA DIURNO	TOTAL :	R\$ 1.450,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
REINALDO FRANCO DE MELLO CPF : 053088767-38	RPA NOV/18	R\$ 1.850,00	BRADESCO	2957-2	0004679-5	HERMES	
VIGIA NOTURNO	TOTAL :	R\$ 1.850,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
LUAN HIGOR M. DE A. BRITO CPF : 164844357-58	RPA NOV/18	R\$ 1.850,00	C.E.F.	208	076363-5	HERMES	
VIGIA NOTURNO	TOTAL :	R\$ 1.850,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
CLAUDIA MENDES DA SILVA CPF : 025073127-42	RPA NOV/18	R\$ 235,00	BRASIL	2115-6	26773-2	HERMES	
VIGIA " CORINGA "	TOTAL :	R\$ 235,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
ANGELO SANTOS DE ALMEIDA CPF : 086006507-39	RPA NOV/18	R\$ 2.000,00	SANTANDER	1528	01030869-5	HERMES	
SUPORTE BC. DE DADOS	TOTAL :	R\$ 2.000,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
ANDRÉ ADRIANO B. DA SILVA CPF : 051744347-36	RPA NOV/18	R\$ 1.920,00	ITAU	7461	10718-2	HERMES	
ANALISTA DE T.I.	TOTAL :	R\$ 1.920,00					PRESTANDO SERVIÇOS COM PAGAMENTO POR RPA .
TOTALIZAÇÃO :	TOTAL GERAL :	R\$ 27.541,04					
SOC. COM. IMPORT. HERMES S/A							

16446

OBS: Todas as RPAs com valor integral , ficando o recolhimento dos encargos (INSS e IR) de responsabilidade dos prestadores de serviço.

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
Wílian Silva dos Santos (CONTA POUPANÇA)		1342680185-9	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTABILIDADE NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 3.904,67 (TRÊS MIL, NOVECENTOS E QUATRO REAIS E SESENTA E SETE CENTAVOS) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 3212 CONTA POUPANÇA: 15237-9/500 NO DIA 30/11/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	1342680185-9
NO CPF:	118.156.417.46

ESPECIFICAÇÃO		R\$	3,904.67
I Valor do Serviço Prestado.....			
II Número de dependentes			

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS	
II INSS	R\$
III IRRF	R\$

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

IV VALOR LIQUIDO	R\$	3,904.67
ASSINATURA		

NOME COMPLETO	
---------------	--

Wílian Silva dos Santos	
-------------------------	--

16447

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA

N.º DO RECIBO

N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA

MATRICULA (CNPJ OU INSS)

RICARDO PAULINO ALVES

12425183975

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE DEPARTAMENTO PESSOAL NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTANCIA DE R\$ 5.818,92(Cinco mil , oitocentos e dezoito Reais e noventa e dois centavos) CONFORME A DESCRIÇÃO ABAIXO . PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: **1871 CONTA CORRENTE: 00887-4 , NO DIA 30/11/2018.**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12425183975
NO CPF:	013.363.157-50

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado.....

R\$ **5,818.92**

II Número de dependentes

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS

II INSS R\$

III IRRF R\$

IV VALOR LIQUIDO R\$ **5,818.92**

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Ricardo Paulino Alves

16/11/18

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
CLAUDIO DE ARAUJO BRITO		1224760738-3	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO NO PERIODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 4.518,45(Quatro mil , quinhentos e dezoito Reais e quarenta e cinco centavos) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 1871 CONTA CORRENTE: 04408-5 , NO DIA 30/11/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	1224760738-3
NO CPF:	882.254.617-20

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 4,518.45

II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS

II INSS R\$ _____

III IRRF R\$ _____

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

IV VALOR LIQUIDO R\$ **4,518.45**

ASSINATURA

--

NOME COMPLETO

Claudio de Araujo Brito

16/4/18

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA	
N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	
ANTONIO DA CONCEIÇÃO CASTRO DIAS	
MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
10606148733	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SUPORTE PATRIMONIAL NO PERIODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 2.544,00(Dois mil , quinhentos e quarenta e quatro Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: **6250 CONTA CORRENTE: 28009-3 , NO DIA 30/11/2018.**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	10606148733
NO CPF:	552388407-30

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 2,544.00
 II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS

II INSS R\$ _____
 III IRRF R\$ _____
 IV VALOR LIQUIDO R\$ **2,544.00**

ASSINATURA

--	--

NOME COMPLETO

--	--

Antonio da Conceição Castro Dias

16/11/18

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)
ANDRÉ ADRIANO BAPTISTA DA SILVA		13608124895

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SUPORTE TECNOLÓGICO NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.920,00(Um mil e novecentos e vinte Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. **PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 7461 CONTA CORRENTE: 10718-2 , NO DIA 30/11/2018.**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	13608124895
NO CPF:	5174434736

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1,920.00
 II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS
 II INSS R\$ _____
 III IRRF R\$ _____
 IV VALOR LIQUIDO R\$ **1,920.00**

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

ASSINATURA

NOME COMPLETO

André Adriano Baptista da Silva

16/11/18

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRÍCULA (CNPJ OU INSS)
REINALDO FRANCO DE MELLO		12800101603

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA NOTURNO NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.850,00(Um mil e oitocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO BRADESCO AG: 2957-2 CONTA CORRENTE: 0004679-5 , NO DIA 30/11/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12800101603
NO CPF:	053088767-38

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1,850.00
 II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS

II	INSS	R\$
III	IRRF	R\$

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

IV VALOR LIQUIDO R\$ 1,850.00

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Reinaldo Franco de Mello

16452

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)
CLAUDIA MARIA PEREIRA		12557572588

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA DIURNO NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.450,00(Um mil e quatrocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO BRADESCO AG: 1453-2 CONTA CORRENTE: 0509966-8 , NO DIA 30/11/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12557572588
NO CPF:	085590547-66

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1,450.00

II Número de dependentes _____

DESCONTOS

II	INSS	R\$	_____
III	IRRF	R\$	_____
IV	VALOR LIQUIDO	R\$	1,450.00

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Claudia Maria Pereira

16/453

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)
LUCIANA BELFORT DA SILVA		12799921568

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA DIURNO NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.450,00(Um mil e quatrocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAÚ
AG: 8297 CONTA CORRENTE: 16096-5 , NO DIA 30/11/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12799921568
NO CPF:	07578203797

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE		DATA	
RIO DE JANEIRO		11/21/2018	
PAGAMENTO		11/30/2018	

ESPECIFICAÇÃO	
I Valor do Serviço Prestado.....	R\$ 1,450.00
II Número de dependentes	

DESCONTOS	
II INSS	R\$
III IRRF	R\$
IV VALOR LIQUIDO	R\$ 1,450.00

ASSINATURA	

NOME COMPLETO	
Luciana Belfort da Silva	

16454

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA	
N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	
CLAUDIA MENDES DA SILVA	
MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
12454183716	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA DIURNO NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.450,00(Um mil e quatrocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. **PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO BRADESCO AG: 1453-2 CONTA CORRENTE: 0509966-8 , NO DIA 30/11/2018.**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12454183716
NO CPF:	025073127-42

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 235.00
 II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS

II INSS R\$ _____
 III IRRF R\$ _____
 IV VALOR LIQUIDO R\$ **235.00**

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

ASSINATURA	

NOME COMPLETO	
	Claudia Mendes da Silva

1645

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)
ANGELO SANTOS DE ALMEIDA		13608124895

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SUPORTE TECNOLÓGICO NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 2.000,00(Dois mil Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO SANTANDER AG: 1528 CONTA CORRENTE: 01030869-5 , NO DIA 30/11/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	13608124895
NO CPF:	86005507-39

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 2,000.00
 II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

DESCONTOS

II INSS R\$ _____
 III IRRF R\$ _____
 IV VALOR LIQUIDO R\$ **2,000.00**

ASSINATURA	_____
------------	-------

NOME COMPLETO	_____
Angelo Santos de Almeida	

16456

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)
LUAN HIGOR MONTEIRO DE ARAUJO BRITO		20766041160

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA NOTURNO NO PERÍODO DE 01/11/2018 A 30/11/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.850,00(Um mil ,oitocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO **CAIXA ECONOMICA FEDERAL AG: 0208 COD : 013 CONTA CORRENTE: 076363-5 , NO DIA 30/11/2018.**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	20766041160
NO CPF:	164844357-58

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	11/21/2018
PAGAMENTO	11/30/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1,850.00
 II Número de dependentes _____

DESCONTOS

II INSS R\$ _____
 III IRRF R\$ _____
 IV VALOR LIQUIDO R\$ 1,850.00

ASSINATURA	_____
------------	-------

NOME COMPLETO	Luan Higor Monteiro de Araujo Brito
---------------	--

16457



Requisição e Recibo de Vale-Transporte Eletrônico

RUA DA ASSEMBLÉIA, 10/39º ANDAR
CENTRO - RIO DE JANEIRO - RJ - CEP: 20011-901
Telefone: (21) 2127-4000
CNPJ: 33.747.288/0001-11

Número do pedido: 39026484
Data do pedido: 16/11/2018
Tipo do pedido: Digitação

16/11/18

Nome ou Razão Social do Comprador (Pagador) SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S/A		CPF/CNPJ/CEI 33.068.883/0002-01	
Endereço principal DA LAMA PRETA		Número 2705	Complemento
Bairro Santa Cruz		Cidade RIO DE JANEIRO	UF RJ
CEP 23575-450	Telefone (21) 3626-9256	Fax 3626-9101	Inscrição Est/Mun. 82367179
Para o cumprimento do disposto nas Leis 7418 e 7619, solicitamos à RioCard a emissão dos vale-transporte eletrônicos totalizados abaixo.			
Qtd. de cargas 2	Qtd. cartões a emitir 0	Valor das cargas R\$ 384,40	(+) Tarifa de Entrega R\$ 0,00
(-) Valor da bolsa de crédito R\$ 0,00	(=) Saldo a pagar R\$ 384,40	Tributos (inclusos na tarifa) *****	(-) Valor do documento R\$ 384,40

Valor da corretagem ou comissão: zero.

(Art. 18, § 2º, da Instrução Normativa RFB nº 1.234, de 11/01/2012)

Autenticação mecânica

Recibo do Pagador

Banco Itaú S.A.	Vencimento 16/12/2018	Valor do documento R\$ 384,40	
Pagador SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S/A - 33.068.883		Beneficiário PERMISSIONÁRIAS / CONCESSIONÁRIAS DE TRANSPORTE / ITAU	
Endereço Beneficiário / Sacador Avalista RUA DA ASSEMBLÉIA, 10/39º ANDAR - CENTRO - RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 20011-901			
Agência/Cód. Beneficiário 2938/32632-5	Nosso Número 198/04028499-4	Nº Documento 1288062-1	CNPJ 33.747.288/0001-11



Banco Itaú S.A. | 341-7 |

34191.98043 02849.912882 06239.429704 8 77400000038440

Local de pagamento Até o vencimento, pague preferencialmente no Itaú. Após o vencimento, pague somente no Itaú.					Vencimento 16/12/2018
Beneficiário PERMISSIONÁRIAS / CONCESSIONÁRIAS DE TRANSPORTE / ITAU					Agência/Cód. Beneficiário 2938/32632-5
Data do documento 16/11/2018	No. Do documento 1288062-1	Espécie doc. DM	Aceite N	Data de processamento 16/11/2018	Nosso Número 198/04028499-4
Uso do banco	Carteira 198	Espécie R\$	Quantidade	Valor	Valor do documento R\$ 384,40
Instruções (Todas as informações deste boleto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário)					(-) Descontos *****
Sr. Caixa, não receber após a data do vencimento. Operação sem desconto. Para maiores informações ligar para (21) 2127-4000.					(-) Outras deduções *****
					(+) Mora/multa *****
					(+) Outros acréscimos *****
					(=) Valor cobrado *****
Pagador: SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S/A - CPF/CNPJ: 33.068.883/0002-01 Endereço: DA LAMA PRETA, 2705 - Santa Cruz - RIO DE JANEIRO/RJ - CEP: 23575-450 Sacador/Avalista: PERMISSIONÁRIAS / CONCESSIONÁRIAS DE TRANSPORTE / ITAU - CNPJ: 33.747.288/0001-11					



Ficha de Compensação
Autenticação mecânica

ROSMAN, PENALVA, SOUZA LEÃO, FRANCO, VALE

ADVOGADOS

Luiz Alberto Colonna Rosman
Ary Azevedo Franco Neto
Luiz Henrique Ferreira Leite
Salvador Esperança Neto
Fabiana Parente de Mello Modiano
Pedro Birman
Danielle Bittencourt Coujil Parente
Marina Guimarães Villa Conde
Guilherme Preza Simões dos Reis
Mariana Francisca Cano
Camila Ferrão dos Santos

Luciano de Souza Leão Jr.
Coaraci Nogueira do Vale
Caetano de Vasconcellos Neto
Pedro Wehrs do Vale Fernandes
Rodolfo Castrioto de Figueiredo e Mello
João Pedro Fraga Osorio de Almeida
Marina Paiva Franco Netto da Costa
Helena Duque de Albuquerque Garcia
Renata Szezebacki
Matheus Massaro Cavalcante Benetão

Paulo Penalva Santos
Vanilda Fátima Maioline Hin
Hélia Marcia Gomes Pinheiro
José Alexandre Corrêa Meyer
José Olympio Corrêa Meyer
Rafael Almeida Alencar Matos de Arruda
Rodolfo Wehrs
Marcelly Verdum Farias
Matheus Sanches de Oliveira Lima
Isabella Bandeira de Mello da Fonseca Costa

Consultores:
Alberto Venancio Filho
Luiz Carlos Piva
Luiz Paulo Nogueira da Gama Villina

16/1/19

ESCRITÓRIOS ASSOCIADOS: ROSMAN, SOUZA LEÃO, FRANCO E ADVOGADOS | PENALVA SANTOS ADVOGADOS ASSOCIADOS | ROSMAN, PENALVA, FRANCO, VALE SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA
EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO

Processo nº: 0398439-14.2013.8.19.0001

CLÁUDIA BACH, ora requerente, sócia administradora da SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S/A e da MERKUR EDITORA LTDA., falida, nos autos da falência em epígrafe, vem, por seus advogados, em cumprimento ao art. 104, III, da Lei 11.101/05¹, requerer autorização de viagem para cidade de Tel Aviv – Jerusalém, com escala em Frankfurt – Alemanha, com o fim de visitar seus familiares.

Conforme demonstram as passagens em anexo, a ora requerente partirá do Brasil no dia 03 de janeiro de 2019, e retornará na manhã do dia 18 de janeiro de 2019.

A Requerente esclarece, ademais, que constitui como sua bastante procuradora, para representá-la no referido período, a Sra. Beatriz Bach, conforme instrumento de mandato em anexo.

¹“Art. 104. A decretação da falência impõe ao falido os seguintes deveres:
III – não se ausentar do lugar onde se processa a falência sem motivo justo e comunicação expressa ao juiz, e sem deixar procurador bastante, sob as penas cominadas na lei;”

16/160²

Ante o exposto, após os trâmites legais, a Requerente confia em que será concedida autorização para que a ora Requerente se ausente do Brasil durante o período de 03 a 18 de janeiro de 2019, com a expedição de ofício ao Delegado da Polícia Federal, informando acerca da ausência mencionada, esclarecendo-se desde já que não foi efetuado o recolhimento das custas, pois o ofício será retirado em mãos pelo seu patrono.

Termos em que,

Pede deferimento.

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2018.


Hêlia Marcia Gomes Pinheiro
OAB/RJ 88.107

16/1/19

Lufthansa booking code: QIX4QM


Passenger information

BACH / CLAUDIA MRS


Ticket no.: 220-1406989286

Your itinerary


Thur. 03 January 2019: RIO DE JANEIRO RJ - FRANKFURT DE

20:40 h	RIO DE JANEIRO RJ GALEAO A.C JOBIM INTL (GIG) TERMINAL 2	 LH501 operated by: LUFTHANSA
11:00 h +1	FRANKFURT DE FRANKFURT INTL (FRA) TERMINAL 1	


Fri. 04 January 2019: FRANKFURT DE - TEL AVIV YAFO IL

14:05 h	FRANKFURT DE FRANKFURT INTL (FRA) TERMINAL 1	 LH694 operated by: LUFTHANSA
19:10 h	TEL AVIV YAFO IL BEN GURION INTL (TLV) TERMINAL 3	

Thur. 17 January 2019: TEL AVIV YAFO IL - FRANKFURT DE

16:20 h	TEL AVIV YAFO IL BEN GURION INTL (TLV) TERMINAL 3	 LH687 operated by: LUFTHANSA
20:00 h	FRANKFURT DE FRANKFURT INTL (FRA) TERMINAL 1	

Thur. 17 January 2019: FRANKFURT DE - RIO DE JANEIRO RJ

2:05 h	FRANKFURT DE FRANKFURT INTL (FRA) TERMINAL 1	 LH500 operated by: LUFTHANSA
06:50 h +1	RIO DE JANEIRO RJ GALEAO A.C JOBIM INTL (GIG) TERMINAL 2	

PROCURAÇÃO

16/462

Pelo presente instrumento particular de mandato, **CLAUDIA BACH**, brasileira, divorciada, comerciante, portadora da cédula de identidade nº 3.412.828-0 expedida pelo IFP/RJ, inscrita sob o CPF nº 874.752.607-63, residente e domiciliada na Rua Almirante Saddock de Sá, 360, apartamento 401, Ipanema, CEP: 22.411-040, cidade e estado do Rio de Janeiro, na qualidade de sócia administradora das SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A. – FALIDA e MERKUR EDITORA LTDA. – FALIDA, constitui como sua bastante procuradora **BEATRIZ BACH**, brasileira, solteira, comerciante, portadora da cédula de identidade nº 2.738.558 expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF sob o nº 606.730.527-53, reside na Rua Ministro Arthur Ribeiro, 98, apartamento 603, cidade e estado do Rio de Janeiro, para representar a outorgante na Falência das sociedades supracitadas, processo de n. 0398439-14.2013.8.19.0001 em trâmite perante a 7ª Vara Empresarial da Comarca da Cidade do Rio de Janeiro, no período compreendido entre **03 a 18 de janeiro de 2019**. Para tal fim, a outorgada fica investida dos mais amplos poderes para prestar declarações, assinar termos, concordar ou impugnar cálculos de imposto e avaliações, enfim, praticar todos e quaisquer atos que se entenda necessários ao cumprimento do presente mandato, especialmente para os fins previstos no artigo 104 da Lei nº 11.101/05, declarando desde já que não está impedido por lei especial, ou condenada por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública, ou a propriedade, como previsto no parágrafo primeiro do art. 147 da Lei nº 6.404/76; a procuradora ora nomeada atende ao requisito de reputação ilibada estabelecido pelo parágrafo terceiro do artigo 147 da Lei nº 6.404/76 e não ocupa cargo em sociedade que possa ser considerada concorrente das Sociedades e não tem, nem representa interessa conflitante com o das Sociedades, na forma dos incisos I e II do parágrafo terceiro do artigo 147 da Lei nº 6.404/76.

Rio de Janeiro, 21 de novembro de 2018.




Claudia Bach
CLAUDIA BACH

Sócia Administradora

16/183

EXMO. SR. DR. JUIZ DIREITO DA 07ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ

Processo nº: 0398439-14.2013.8.19.0001

J-22
Rio, 27/11/2018

Ricardo Lopyvate Campos
Juiz de Direito

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE COMERCIAL IMPORTADORA HERMES E OUTRA, vêm respeitosamente, por seus Administradores Judiciais, perante a V. Exa., em atenção ao despacho de fls. 16.197/16.198, para dizer o que segue:

No que tange ao item 7 do despacho de fls. 16.197/16.198, esta Administração Judicial esclarece que os valores questionados em duplicidade, referentes ao mês de 08/2018, são referentes aos períodos subsequentes de 09/2018 e 10/2018, os quais se demonstram pela documentação acostada nas respectivas petições de requerimento dos valores.

Esclarece ainda, que o entendimento pela duplicidade dos valores se justifica através de erro material constante na petição de requerimento de fls. 15.939/15.940 (09/2018) e 16.186/16.187(10/2018), que atribuiu a competência do mês de 08/2018 nos valores referentes aos períodos subsequentes.

Todavia, verifica-se que os documentos apresentados para justificar o requerimento dos valores demonstram claramente a respectiva competência de cada valor levantado por esta Administração Judicial, vejamos:

Fls. 15.910/15.911 – Petição Competência 08/2018

16464

Fls. 15.912/15.922 – Documentos 08/2018
Fls. 15.923 – Mandado de Pagamento 08/2018

Fls.15.939/15.940 – Petição Competência 09/2018
Fls. 15.940/15.949 – Documentos 09/2018
Fls. 15.953 – Mandado de Pagamento 09/2018


Fls.16.186/16.187 – Petição Competência 10/2018
Fls. 16.188/16.193– Documentos 10/2018
Fls. 16.194 – Mandado de Pagamento 10/2018

Desta forma, esta Administração Judicial, demonstrando através das indicações acima, esclarece que os valores mencionados no despacho de fls. 16.197/16.198 se referem, respectivamente, às competências dos meses de 08/2018, 09/2018, 10/2018, bem como que o entendimento do despacho se deu em razão de erro material nas petições de requerimento dos valores.

Ante o exposto, esta Administração Judicial pugna a V.Exa., que determine o prosseguimento das emissões dos mandados de pagamentos referentes às despesas ordinárias da Massa Falida de Hermes e Merkur.

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2018



Cléverson De Lima Neves
Administrador Judicial
OAB/RJ 69.085

Gustavo Banho Licks
Administrador Judicial
OAB/RJ 176.184

COPIA

16/05



Cleverson Neves
ADVOGADOS & CONSULTORES



LICKS Associados

**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA
DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**


EMPRESA EMPRES 13/09/18 17:48:1022409 155050

Processo: 0066622-29.2018.8.19.0001

CLEVERSON DE LIMA NEVES e GUSTAVO BANHO LICKS,
honrosamente nomeados Administradores Judiciais pelo MM. Juízo no processo
em curso vêm requerer a juntada do relatório mensal referente ao mês de
agosto 2018, que segue em anexo.

Nestes termos, muito respeitosamente,
Pedem deferimento

Rio de Janeiro, 05 de setembro de 2018,


GUSTAVO BANHO LICKS
CRC-RJ 087.155/O-7
OAB/RJ 176.184

CLEVERSON DE LIMA NEVES
OAB/RJ 69.085

16466


**EXMO. DR. JUIZ DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA
DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Processo: 0066622-29.2018.8.19.0001

CLEVERSON DE LIMA NEVES e GUSTAVO BANHO LICKS,
honrosamente nomeados Administradores Judiciais pelo MM. Juízo no processo
em curso vêm requerer a juntada do relatório mensal referente ao mês de
setembro 2018, que segue em anexo.

Nestes termos, muito respeitosamente,
Pedem deferimento

Rio de Janeiro, 05 de outubro de 2018.


GUSTAVO BANHO LICKS
CRC-RJ 087.155/0-7
OAB/RJ 176.184

CLEVERSON DE LIMA NEVES
OAB/RJ 69.085

FRECAP EMP07 201807809903 11/10/18 17:07:14225203 T50994



Cleverson Neves
ADVOGADOS & CONSULTORES



LICKS Associados

16467

**MM. JUÍZO DE DIREITO DA 7ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA
DA CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO.**

Processo: 0066622-29.2018.8.19.0001

FFCCAP EMP07 201808905945 22/11/18 15:30:55225206 128409

CLEVERSON DE LIMA NEVES e GUSTAVO BANHO LICKS,
honrosamente nomeados Administradores Judiciais pelo MM. Juízo no
processo em curso vêm requerer a juntada do relatório mensal referente
ao mês de outubro de 2018, que segue em anexo.

Nestes termos, muito respeitosamente,
Pedem deferimento

Rio de Janeiro, 22 de novembro de 2018.

GUSTAVO BANHO LICKS
CRC-RJ 087.155/O-7
OAB/RJ 176.184

CLEVERSON DE LIMA NEVES
OAB/RJ 69.085

16/168

EXMO. SR. DR. JUIZ DIREITO DA 07ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ

Processo nº: 0398439-14.2013.8.19.0001

Jue
Rio, 03/12/2018
Ricardo Lafayette Campos
Mag. do Direito

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE COMERCIAL IMPORTADORA HERMES E OUTRA, vêm respeitosamente, por seus Administradores Judiciais, perante a V. Exa., para dizer o que segue:

Conforme já demonstrado nestes autos, a preservação e manutenção dos ativos e informações da Massa Falida demandou que fosse mantida estrutura administrativa para desempenhar atividades de consolidação de bens e equipamentos, bem como a transmissão de informações necessárias para o exercício desta Administração.

Ato contínuo, foi autorizado por este MM. Juízo o pagamento continuado das despesas ordinárias da Massa Falida, por intermédio de mandado de pagamento, os quais serão emitidos mês a mês, no valor das obrigações vencidas.

Todavia, considerando a iminência do recesso forense, bem como a impossibilidade de realização dos requerimentos de rotina deste processo, esta Administração Judicial entende pela liberação antecipação dos valores competentes ao período de 12/2018, a fim de não incorrer em atraso das obrigações da Massa Falida.

16469


Neste passo, esta Administração Judicial vem apresentar as obrigações ordinárias vencidas no período de 12 /2018, conforme valores abaixo:

- 1) R\$ 23.428,25 – Salários
- 2) R\$ 19.536,02 – Gratificação Natalina

Destá forma, ante os valores acima apresentados, esta Administração Judicial pugna pela emissão do competente mandado de pagamento no valor de R\$ 42.964,27 (quarenta mil novecentos e sessenta e quatro reais e vinte e sete centavos), que será apresentado contas após o cumprimento dos pagamentos.

É o Pronunciamento

Rio de Janeiro 29 de novembro de 2018



Cléverson De Lima Neves
Administrador Judicial
OAB/RJ 69.085



Gustavo Banho Licks
Administrador Judicial
OAB/RJ 176.184

16/12/2018

VALORES PARA PAGAMENTO MENSAL FUNCIONARIOS HERMES

MÊS : DEZEMBRO/2018 - GRATIFICAÇÃO NATALINA

OBS : Os valores serão discriminados por funcionário

FUNCIONARIO	REFERENCIA	Valor	Banco	agencia	conta	Empresa	Observações
ANTONIO DA CONCEIÇÃO C. DIAS	RPA 13º SAL./18	R\$ 2.544,00	ITAU	6250	28009-3	HERMES	DEMITIDO EM 01/07/2018
CPF: 552388407-30							PRESTANDO SERVIÇOS COM
SUPORTE PATRIMONIAL	TOTAL: R\$	2.544,00					PAGAMENTO POR RPA.
CLAUDIO DE ARAUJO BRITO	RPA 13º SAL./18	R\$ 4.518,45	ITAU	1871	04408-5	HERMES	DEMITIDO EM 02/03/2017
CPF: 882254617-20							PRESTANDO SERVIÇOS COM
MANUTENÇÃO	TOTAL: R\$	4.518,45					PAGAMENTO POR RPA.
RICARDO PAULINO ALVES	RPA 13º SAL./18	R\$ 5.818,92	ITAU	1871	00887-4	HERMES	DEMITIDO EM 02/03/2017
CPF: 013363157-50							PRESTANDO SERVIÇOS COM
DEPARTAMENTO PESSOAL	TOTAL: R\$	5.818,92					PAGAMENTO POR RPA.
WILLIAN SILVA DOS SANTOS	RPA 13º SAL./18	R\$ 3.904,67	ITAU	3212	15237-9/500	HERMES	DEMITIDO EM 03/10/2016
CPF: 118156417-46					conta		PRESTANDO SERVIÇOS COM
CONTABILIDADE	TOTAL: R\$	3.904,67			poupança		PAGAMENTO POR RPA.
LUCIANA BELFORT DA SILVA	RPA 13º SAL./18	R\$ 604,16	ITAU	8297	16096-5	HERMES	PRESTANDO SERVIÇOS COM
CPF: 075782037-97							PAGAMENTO POR RPA.
VIGIA DIURNO	TOTAL: R\$	604,16					
CLAUDIA MARIA PEREIRA	RPA 13º SAL./18	R\$ 604,16	BRADESCO	1453-2	0509966-8	HERMES	PRESTANDO SERVIÇOS COM
CPF: 085590547-66							PAGAMENTO POR RPA.
VIGIA DIURNO	TOTAL: R\$	604,16					
REINALDO FRANCO DE MELLO	RPA 13º SAL./18	R\$ 770,83	BRADESCO	2957-2	0004679-5	HERMES	PRESTANDO SERVIÇOS COM
CPF: 053088767-38							PAGAMENTO POR RPA.
VIGIA NOTURNO	TOTAL: R\$	770,83					
LUAN HIGOR M. DE A. BRITO	RPA 13º SAL./18	R\$ 770,83	C.E.F.	208	076363-5	HERMES	PRESTANDO SERVIÇOS COM
CPF: 164844357-58							PAGAMENTO POR RPA.
VIGIA NOTURNO	TOTAL: R\$	770,83					
TOTALIZAÇÃO :	TOTAL GERAL :	R\$ 19.536,02					

OBS: Todas as RPAs com valor integral, ficando o recolhimento dos encargos (INSS e IR) de responsabilidade dos prestadores de serviço.

164#1

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRÍCULA (CNPJ OU INSS)
ANTONIO DA CONCEIÇÃO CASTRO DIAS	10606148733

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/01/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 2.544,00(Dois mil , quinhentos e quarenta e quatro Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: **6250 CONTA CORRENTE: 28009-3, NO DIA 14/12/2018.**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	10606148733
NO CPF:	552388407-30

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 2.544,00
II Número de dependentes

DESCONTOS
II INSS R\$
III IRRF R\$
IV VALOR LIQUIDO R\$ 2.544,00

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Antonio da Conceição Castro Dias

16442

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRÍCULA (CNPJ OU INSS)
CLAUDIA MARIA PEREIRA	12557572588

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/08/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 604,16(Seiscientos e quatro Reais e dezesseis centavos) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO BRADESCO AG: 1453-2 CONTA CORRENTE: 0509966-8 , NO DIA 14/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12557572588
NO CPF:	085590547-66

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

ESPECIFICAÇÃO _____

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 604,16

II Número de dependentes _____

DESCONTOS

II INSS R\$ _____

III IRRF R\$ _____

IV VALOR LÍQUIDO R\$ 604,16

ASSINATURA _____

NOME COMPLETO _____

Claudia Maria Pereira

16473

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRÍCULA (CNPJ OU INSS)
CLAUDIO DE ARAUJO BRITO	1224760738-3

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/01/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 4.518,45(Quatro mil, quinhentos e dezoito Reais e quarenta e cinco centavos) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 1871 CONTA CORRENTE: 04408-5, NO DIA 14/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	1224760738-3
NO CPF:	882.254.617-20

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 4.518,45
II Número de dependentes

DESCONTOS
II INSS R\$
III IRRF R\$
IV VALOR LIQUIDO R\$ 4.518,45

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Claudio de Araujo Brito

16424

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRÍCULA (CNPJ OU INSS)
LUAN HIGOR MONTEIRO DE ARAUJO BRITO	20766041160

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/08/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 770,83(Setecentos e setenta e oitenta e três centavos) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO CAIXA ECONOMICA FEDERAL AG: 0208 COD : 013 CONTA CORRENTE: 076363-5 , NO DIA 14/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	20766041160
NO INSS:	164844357-58
NO CPF:	

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 770,83
II Número de dependentes

DESCONTOS
II INSS R\$
III IRRF R\$
IV VALOR LIQUIDO R\$ 770,83

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Luan Higor Monteiro de Araujo Brito

16475

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA

		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
LUCIANA BELFORT DA SILVA		12799921568	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE A GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/08/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTANCIA DE R\$ 604,16(Seiscientos e quatro Reais e dezesseis centavos) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAÚ
AG: 8297 CONTA CORRENTE: 16096-5 , NO DIA 14/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12799921568
NO CPF:	07578203797

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado.....
II Número de dependentes

R\$ 604,16

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS

II INSS R\$

III IRRF R\$

IV VALOR LIQUIDO R\$ 604,16

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Luciana Belfort da Silva

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA	
N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	
RICARDO PAULINO ALVES	
MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
12425183975	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/01/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 5.818,92(Cinco mil , oitocentos e dezoito Reais e noventa e dois centavos) CONFORME A DESCRIÇÃO ABAIXO . PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 1871 CONTA CORRENTE: 00887-4 , NO DIA 14/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12425183975
NO CPF:	013.363.157-50

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 5.818,92
 II Número de dependentes _____

DESCONTOS

II INSS R\$ _____
 III IRRF R\$ _____
 IV VALOR LIQUIDO R\$ **5.818,92**

ASSINATURA

--

NOME COMPLETO

Ricardo Paulino Alves

16/4/26

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA	
N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	
REINALDO FRANCO DE MELLO	
MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
12800101603	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/08/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 770,83(Setecentos e setenta Reais e oitenta e três centavos) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO BRADESCO AG: 2957-2 CONTA CORRENTE: 0004679-5 , NO DIA 14/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12800101603
NO CPF:	053088767-38

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 770,83
 II Número de dependentes

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS
 II INSS R\$
 III IRRF R\$
 IV VALOR LIQUIDO R\$ 770,83

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Reinaldo Franco de Mello

16477

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA	
N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	
Willian Silva dos Santos (CONTA POUPANÇA)	
MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
1342680185-9	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À GRATIFICAÇÃO NATALINA NO PERIODO DE 01/01/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 3.904,67 (TRÊS MIL, NOVECENTOS E QUATRO REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU
AG: 3212 CONTA POUPANÇA: 15237-9/500 NO DIA 14/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	1342680185-9
NO CPF:	118.156.417.46

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 3.904,67
 II Número de dependentes

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	14/12/2018

DESCONTOS	
II INSS	R\$
III IRRF	R\$
IV VALOR LIQUIDO	R\$ 3.904,67

ASSINATURA	
------------	--

NOME COMPLETO	
Willian Silva dos Santos	

16478

VALORES PARA PAGAMENTO MENSAL FUNCIONÁRIOS HERMES

MÊS : DEZEMBRO/2018

OBS : Os valores serão discriminados por funcionário

FUNCIONÁRIO	REFERENCIA	Valor	Banco	agencia	conta	Empresa	Observações
ANTONIO DA CONCEIÇÃO C. DIAS	RPA DEZ/18	R\$ 2.544,00	ITAU	6250	28009-3	HERMES	DEMITIDO EM 01/07/2018
CPF: 552388407-30							PRESTANDO SERVIÇOS COM
SUORTE PATRIMONIAL		TOTAL: R\$ 2.544,00					PAGAMENTO POR RPA.
CLAUDIO DE ARAUJO BRITO	RPA DEZ/18	R\$ 4.518,45	ITAU	1871	04408-5	HERMES	DEMITIDO EM 02/03/2017
CPF: 882254617-20							PRESTANDO SERVIÇOS COM
MANUTENÇÃO		TOTAL : R\$ 4.518,45					PAGAMENTO POR RPA.
RICARDO PAULINO ALVES	RPA DEZ/18	R\$ 5.861,13	ITAU	1871	00887-4	HERMES	DEMITIDO EM 02/03/2017
CPF: 013363157-50							PRESTANDO SERVIÇOS COM
DEPARTAMENTO PESSOAL		TOTAL: R\$ 5.861,13					PAGAMENTO POR RPA.
WILIAN SILVA DOS SANTOS	RPA DEZ/18	R\$ 3.904,67	ITAU	3212	15237-9/500	HERMES	DEMITIDO EM 03/10/2016
CPF: 118156417-46					conta		PRESTANDO SERVIÇOS COM
CONTABILIDADE		TOTAL : R\$ 3.904,67			poupança		PAGAMENTO POR RPA.
LUCIANA BELFORT DA SILVA	RPA DEZ/18	R\$ 1.450,00	ITAU	8297	16096-5	HERMES	
CPF: 075782037-97							PRESTANDO SERVIÇOS COM
VIGIA DIURNO		TOTAL : R\$ 1.450,00					PAGAMENTO POR RPA.
CLAUDIA MARIA PEREIRA	RPA DEZ/18	R\$ 1.450,00	BRADESCO	1453-2	0509966-8	HERMES	
CPF: 085590547-66							PRESTANDO SERVIÇOS COM
VIGIA DIURNO		TOTAL : R\$ 1.450,00					PAGAMENTO POR RPA.
REINALDO FRANCO DE MELLO	RPA DEZ/18	R\$ 1.850,00	BRADESCO	2957-2	0004679-5	HERMES	
CPF: 053088767-38							PRESTANDO SERVIÇOS COM
VIGIA NOTURNO		TOTAL : R\$ 1.850,00					PAGAMENTO POR RPA.
LUAN HIGOR M. DE A. BRITO	RPA DEZ/18	R\$ 1.850,00	C.E.F.	208	076363-5	HERMES	
CPF: 164844357-58							PRESTANDO SERVIÇOS COM
VIGIA NOTURNO		TOTAL : R\$ 1.850,00					PAGAMENTO POR RPA.
TOTALIZAÇÃO :							
SOC. COM. IMPORT. HERMES S/A	TOTAL GERAL :	R\$ 23.428,25					

OBS: Todas as RPAs com valor integral , ficando o recolhimento dos encargos (INSS e IR) de responsabilidade dos prestadores de serviço.

08/10/18

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA	
N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRICULA (CNPJ OU INSS)
ANTONIO DA CONCEIÇÃO CASTRO DIAS	10606148733

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE SUPORTE PATRIMONIAL NO PERIODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 2.544,00(Dois mil , quinhentos e quarenta e quatro Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 6250 CONTA CORRENTE: 28009-3, NO DIA 30/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	10606148733
NO CPF:	552388407-30

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORÇÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 2.544,00
II Número de dependentes _____

DESCONTOS

II INSS	R\$ _____
III IRRF	R\$ _____
IV VALOR LIQUIDO	R\$ <u>2.544,00</u>

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Antonio da Conceição Castro Dias

16/81

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRICULA (CNPJ OU INSS)
CLAUDIO DE ARAUJO BRITO	1224760738-3

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE MANUTENÇÃO NO PERIODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 4.518,45(Quatro mil, quinhentos e dezoito Reais e quarenta e cinco centavos) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 1871 CONTA CORRENTE: 04408-5, NO DIA 30/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	1224760738-3
NO INSS:	
NO CPF:	882.254.617-20

ESPECIFICAÇÃO _____

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 4.518,45
 II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

DESCONTOS	
II INSS	R\$ _____
III IRRF	R\$ _____
IV VALOR LIQUIDO	R\$ 4.518,45

ASSINATURA _____

--

NOME COMPLETO
Claudio de Araujo Brito

16482

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA

N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRICULA (CNPJ OU INSS)
LUAN HIGOR MONTEIRO DE ARAUJO BRITO	20766041160

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA NOTURNO NO PERIODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.850,00(Um mil ,oitocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO CAIXA ECONOMICA FEDERAL AG: 0208 COD : 013 CONTA CORRENTE: 076363-5 , NO DIA 30/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	20766041160
NO INSS:	164844357-58
NO CPF:	

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1.850,00
II Número de dependentes

DESCONTOS	
II INSS	R\$
III IRRF	R\$
IV VALOR LIQUIDO	R\$ 1.850,00

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Luan Higor Monteiro de Araujo Brito

16483

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRÍCULA (CNPJ OU INSS)
CLAUDIA MARIA PEREIRA	12557572588

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA DIURNO NO PERÍODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.450,00 (Um mil e quatrocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO BRADESCO AG: 1453-2 CONTA CORRENTE: 0509966-8 , NO DIA 30/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12557572588
NO CPF:	085590547-66

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1.450,00
II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

DESCONTOS	
II INSS	R\$ _____
III IRRF	R\$ _____
IV VALOR LIQUIDO	R\$ 1.450,00

ASSINATURA

--

NOME COMPLETO
Claudia Maria Pereira

16/84

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---	--	---------------	--------------

nome ou razão social da empresa	MATRÍCULA (CNPJ ou INSS)
LUCIANA BELFORT DA SILVA	12799921568

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE À PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA DIURNO NO PERÍODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 1.450,00 (Um mil e quatrocentos e cinquenta Reais) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAÚ AG: 8297 CONTA CORRENTE: 16096-5, NO DIA 30/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12799921568
NO CPF:	07578203797

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1.450,00
II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

DESCONTOS	
II INSS	R\$ _____
III IRRF	R\$ _____
IV VALOR LIQUIDO	R\$ 1.450,00

ASSINATURA

--

NOME COMPLETO	
Luciana Belfort da Silva	

16/12/18

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA

N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRICULA (CNPJ OU INSS)
Willian Silva dos Santos (CONTA POUANÇA)	1342680185-9

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE CONTABILIDADE NO PERODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA HERMES, A IMPORTÂNCIA DE R\$ 3.904,67 (TRÊS MIL, NOVECIENTOS E QUATRO REAIS E SESSENTA E SETE CENTAVOS)CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: 3212 CONTA POUANÇA: 15237-9/500 NO DIA 30/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO
NO INSS: 1342680185-9
NO CPF: 118.156.417.46

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 3.904,67
II Número de dependentes _____

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS	
II INSS	R\$ _____
III IRRF	R\$ _____

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

IV VALOR LIQUIDO R\$ 3.904,67

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Willian Silva dos Santos

16486

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA

		N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA		MATRICULA (CNPJ OU INSS)	
REINALDO FRANCO DE MELLO		12800101603	

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE VIGIA NOTURNO NO PERIODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTANCIA DE R\$ 1.850,00(Um mil e oitocentos e cinquenta Reals) CONFORME DESCRIÇÃO ABAIXO. PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO BRADESCO AG: 2957-2 CONTA CORRENTE: 0004679-5 , NO DIA 30/12/2018.

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12800101603
NO CPF:	053088767-38

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORÇÃO EMISSOR

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 1.850,00

II Número de dependentes

DESCONTOS

II INSS R\$

III IRRF R\$

IV VALOR LIQUIDO R\$ 1.850,00

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Reinaldo Franco de Mello

16/18

RECIBO DE PAGAMENTO A AUTÔNOMO - RPA

N.º DO RECIBO	N.º DO TALÃO
---------------	--------------

NOME OU RAZÃO SOCIAL DA EMPRESA	MATRÍCULA (CNPJ OU INSS)
RICARDO PAULINO ALVES	12425183975

RECIBO DE PAGAMENTO DA EMPRESA ACIMA IDENTIFICADA REFERENTE A PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS DE DEPARTAMENTO PESSOAL NO PERIODO DE 01/12/2018 A 31/12/2018 NA EMPRESA SOC. COM. E IMPORT. HERMES, A IMPORTANCIA DE R\$ 5.861,13(Cinco mil , oitocentos e sessenta e um Reais e treze centavos) CONFORME A DESCRIÇÃO ABAIXO . PAGAMENTO EM DEPOSITO CONTA BANCO ITAU AG: **1871 CONTA CORRENTE: 00887-4 , NO DIA 30/12/2018.**

NÚMERO DE INSCRIÇÃO	
NO INSS:	12425183975
NO CPF:	013.363.157-50

ESPECIFICAÇÃO

I Valor do Serviço Prestado..... R\$ 5.861,13
II Número de dependentes

DOCUMENTO DE IDENTIDADE	
NÚMERO	ORGÃO EMISSOR

DESCONTOS	
II INSS	R\$
III IRRF	R\$
IV VALOR LIQUIDO	R\$ 5.861,13

LOCALIDADE	DATA
RIO DE JANEIRO	27/11/2018
PAGAMENTO	30/12/2018

ASSINATURA

NOME COMPLETO

Ricardo Paulino Alves

16488

EXMO. SR. DR. JUIZ DIREITO DA 07ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL - RJ

Processo nº: 0398439-14.2013.8.19.0001

J-ne.
Rio, 03/12/2018
Ricardo Afayete Campos
Juiz de Direito

MASSA FALIDA DE SOCIEDADE COMERCIAL IMPORTADORA HERMES E OUTRA, vêm respeitosamente, por seus Administradores Judiciais, perante a V. Exa., para dizer o que segue:

Como é de conhecimento destes autos, a Massa Falida de Hermes mantém no imóvel denominado CD Lama Preta, cuja propriedade é da RB CAPITAL SECURITIZADORA S.A., estrutura de Centro de Processamento de Dados (CPD).

Diante da necessidade de realização de preservação dos servidores, bem como dos bancos de dados, e, considerando a interrupção do fornecimento de energia elétrica no CD Lama Petra, cujo imóvel deverá ser desocupado pela Massa, esta Administração Judicial entende pela necessidade de transferência de importante ativo da Massa Falida para local que assegure a realização de todos os trabalhos necessários para sua preservação.

Cumprе salientar, que o CPD guarnecido no imóvel acima mencionado é ativo fundamental para o presente processo falimentar, uma vez que neste encontram-se todas as informações da empresa falida, dentre as quais estão:

16489

- Contabilidade;
- Recursos Humanos;
- Financeiro;
- Comercial;
- Carta de Cliente;
- Jurídico.

Neste passo, foi identificada sala comercial situada no endereço da Rua da Assembleia, nº36, 201/2, Centro, rio de Janeiro – RJ, a qual atende os requisitos para a efetiva instalação e realização dos trabalhos de preservação do importante ativo, qual seja o CPD.

Desta forma, ante a necessidade de transferência do CPD para continuidade dos trabalhos de consolidação de ativos e eventuais recebíveis a serem executados, esta Administração Judicial apresenta os valores a serem suportados pela Massa Falida com locação da sala comercial retromencionada para apreciação deste MM. Juízo (Doc. Anexo).


Por fim, esta Administração Judicial pugna pela autorização da locação acima mencionada, garantindo a efetividade do trabalho que vem sendo desempenhado nestes autos

Pede Deferimento

Rio de Janeiro, 29 de novembro de 2018



Cléverson De Lima Neves
Administrador Judicial
OAB/RJ 69.085



Gustavo Banho Licks
Administrador Judicial
OAB/RJ 176.184

Tomás Devolder

De: Fargou Imoveis Ltd <fargouimoveisltd@globo.com>
Enviado em: quarta-feira, 28 de novembro de 2018 15:10
Para: Tomás Devolder
Assunto: Segue Proposta de Locação de Sala Comercial - Massa Falida de Hermes

16/490

Rio,,28.111.18

Prezados boa tarde,

Segue os valores para locação do conjunto de salas, 201/2, situada na Rua da Assembléia 36, Centro/RJ.

Sala com 44 m2, divisórias e banheiro.

Valor do aluguel R\$ 1.500,00

Crômínio R\$ 800,00

Iptu por cotas R\$ 325,00 _____R\$ 2.625,00, mensal.

Atenciosamente

Maria José

Em 28/11/2018 13:06, Tomás Devolder escreveu:

Prezada Maria José,

Conforme contato telefonico, sirvo-me do presente para solicitar pproposta pra locação de sala comercial no endereço da Rua da Assembleia, nº 36, sala 201, Centro, Rio de Janeiro – RJ.

Seguem dados da empresa:

Razão Social: Massa Falida de Sociedade Comercial Importadora Hermes S/A

CNPJ: 33.068.883/0001-20

Processo de Falência nº : 0398439-14.2013.8.19.0001

16/19/1

Att.,

Tomás Devolder



Cleverson Neves
ADVOGADOS & CONSULTORES

www.cleversonneves.com.br
Tel.: +55 (21) 3970-3631 / 3970-3185
Rua da Assembléia, 36 - 11º Andar
Centro/RJ Cep.20011-000



Fargou Imóveis Limitada
fargouimoveisltda@globo.com
Tel. (21)2252-8654

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 7ª Vara Empresarial
Av. Erasmo Braga, 115 Lna Central 706 CEP: 20020-903 - Centro - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 3133 2185 e-mail:
cap07vemp@tjrij.jus.br

16492

Fls. 16463

Processo: 0398439-14.2013.8.19.0001

Classe/Assunto: Falência de Empresários, Socied. Empresárias, Microempresas e Empresas de
Peq. Porte - Requerimento - Recuperação Judicial

Massa Falida: SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S. A.
Massa Falida: MERKUR EDITORA LTDA.
Administrador Judicial: GUSTAVO BANHO LICKS
Administrador Judicial: CLEVERSON DE LIMA NEVES

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Ricardo Lafayette Campos

Em 03/12/2018

Decisão

FLS. 16.218/16.444- Pretendo o peticionante RB COMMERCIAL PROPRIETIES 30
EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA e OUTRO, audiência para melhor solucionar a
questão que envolve contrato de locação.

FLS.16.445/16.458-Foi determinado esclarecimentos, como se vê às fls. 16.197, Assim,
aguarde-se esclarecimento.

FLS. 16.459- Considerando que a falida CLAUDIA BACH fez juntar procuração, e comprovante de
passagem aérea às fls. 16.461/16.462, cumprindo o que determinado no artigo 104, III da Lei
11.101/05, e que, ainda por ora, não há necessidade iminente de atuação da mesma no processo,
DEFIRO o pleito de viagem requerida pela falida.

ISSO POSTO, AUTORIZO CLAUDIA BACH, a viajar para ISRAEL, via ALEMANHA, pelo período
de 03 de Janeiro de 2019 até 18 de Janeiro de 2019 com o retorno previsto nesta data.
Recolhidas as custas, se houver, E-se ofício ao Delegado da Polícia Federal junto ao Aeroporto
Internacional do Galeão para ciência, conforme requerido. Dê-se ciência ao A.J. e ao M.P..

Junte-se ainda o ilustre cartório petções pendentes.

Rio de Janeiro, 03/12/2018.

Ricardo Lafayette Campos - Juiz em Exercício

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Ricardo Lafayette Campos

Em ____/____/____



EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 07ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DA CAPITAL

Processo n.º 0398439-14.2013.8.19.0001

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., nos autos da ação de rito comum em epígrafe, que, perante esse MM. Juízo, figura como credora da falida SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S.A. e MERKUR EDITORA LTDA, vem, por seus advogados abaixo assinados e regularmente constituídos, em cumprimento ao art. 1.018 do Código de Processo Civil, requerer a juntada da inclusa cópia protocolada do agravo de instrumento de n.º 0066590-27.2018.8.19.0000, interposto em 26.11.18 (Doc. 1), segunda-feira, contra a r. decisão de fls. 15.831, reafirmada em fls. 16.197 / 16.198 e aclarada em fls. 16.216 / 16.217, que deferiu a liminar para impor que a LIGHT execute obras e serviços a custos próprios nas instalações elétricas da falida, para posterior habilitação dos gastos como crédito extraconcursal.


Outrossim, fazendo uso da faculdade contida no art. 1.017, II do Código de Processo Civil, informa a LIGHT que este agravo de instrumento foi instruído com os documentos essenciais, bem como cópia de ingresso da LIGHT nos autos desta demanda e termo de compromisso dos AJs, documentos já constante nos autos, além de cópia do contrato de concessão pública desta concessionária (Doc. 2).

16/194

Confiante em que a r. decisão agravada será reconsiderada, pelas razões expostas em seu agravo de instrumento, requer-se a V.Exa. a aplicação do efeito regressivo para que seja indeferida a liminar pretendida pelo Município de São João de Meriti.

Nestes termos,
P. deferimento.
Rio de Janeiro, 27 de novembro de 2018.

José Roberto de Albuquerque Sampaio
OAB/RJ 69.747


João Gabriel Maffei
OAB/RJ 172.751

Hugo Pupak Lopes Saraiya
OAB/RJ 178.005

16/95

Doc. 1

16/96



EXMA. SRA. DESEMBARGADORA ELISABETE FILIZZOLA ASSUNÇÃO – 1ª VICE-PRESIDENTE DO EGRÉGIO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

GRERJ ELETRÔNICA Nº 11622881970-59

LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A., concessionária de serviços públicos de energia elétrica, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 60.444.437/0001-46, com sede nesta cidade, Estado do Rio de Janeiro, na Av. Marechal Floriano, nº 168, Centro, vem, por seus advogados abaixo assinados, interpor, com fundamento nos art. 1.015, I seguintes do Novo Código de Processo Civil, agravo de instrumento, contra a r. decisão de fls. 15.831, reafirmada em fls. 16.197 / 16.198 e aclarada em fls. 16.216 / 16.217, proferida nos autos da falência de nº 0398439-14.2013.8.19.0001, que tramita perante o MM. Juízo da 7ª Vara Empresarial, sob o patrimônio de SOCIEDADE COMERCIAL E IMPORTADORA HERMES S. A. e MERKUR EDITORA LTDA., através das inclusas razões.

1. Em cumprimento ao art. 1.016, IV do Código de Processo Civil, a agravante informa que é representada pelos advogados JOSÉ ROBERTO DE ALBUQUERQUE SAMPAIO e JOÃO GABRIEL MAFFEI, inscritos na Ordem dos Advogados do Brasil, Seção do Estado do Rio de Janeiro, sob os nºs 69.747 e 172.751, todos com escritório, nesta cidade, na Avenida Presidente Wilson, nº 210, 2º andar, Centro, em nome de quem deverão ser feitas as futuras publicações, intimações ou notificações, sob pena de nulidade, na forma do art. 272, §2º, do Código de Processo Civil (Doc. 4).

JOSÉ ROBERTO SAMPAIO
ADVOGADOS

16/97



2. As falidas são representadas pelos advogados Paulo Penalva Santos, Vanilda Fátima Maioline Hin, Hélia Márcia Gomes Pinheiro e José Alexandre Corrêa Meyer, inscritos na OAB/RJ sob os respectivos nºs 31.636, 1.587-A, 88.107 e 94.229, recebendo intimações e notificações no endereço da Rua da Assembleia, nº 10, 38º andar, Centro, Rio de Janeiro, RJ (Doc. 5).

3. Já a massa falida, sob a gestão dos administradores judiciais Gustavo Banho Licks e Cleverson de Lima Neves, são representadas pelos próprios na qualidade de gestores e advogados, registrados na OAB/RJ sob os respectivos números 176.184 e 069.085, tendo o primeiro sua sede profissional situada na Av. Rio Branco 143, 3º andar e o segundo sua sede profissional situada na Rua da Assembleia 36, 11º andar, nomeados na r. decisão de fls. 1.205 / 1.211 (vol. x) dos autos de origem que deferiu o processamento da recuperação judicial, e mantidos na (Doc. 9).

4. A agravante esclarece que este recurso é interposto contra decisão que incumbiu a LIGHT de providenciar material e serviço para instalar rede interna de Baixa Tensão no Galpão das falidas, bem como substitua o fornecimento de energia atual de Média Tensão para o disponibilizado pelas novas (Doc. 1).

5. Manifesto, pois, o cabimento deste agravo de instrumento, tendo em grave vício na decisão, que impões dever pecuniário à agravante sem observar que inexistente obrigação legal, regulamentar ou contratual que permita atribuir à LIGHT esta obrigação, em especial por tratar-se aqui de credora e não parte litigante, “pendurando” os gatos da falida de ofício para que sejam suportados por quem já encontra-se prejudicado pela inadimplência dos débitos habilitados nesta falência.

6. Em atenção ao disposto no art. 1.017, I e III, do Código de Processo Civil, a agravante instrui este agravo com a cópia das peças necessárias dos autos em que foi proferida a r. decisão agravada (processo nº 0398439-14.2013.8.19.0001), bem como outras indispensáveis à compreensão da lide, todas declaradas autênticas pelos signatários, fazendo sempre referência à numeração dos autos originais, quando necessário:

- R. decisão agravada (Doc. 1);
- Certidão de publicação da certidão agravada (Doc. 2);
- Cópia das manifestações do agravado que deram origem à decisão combatida (Doc. 3).
- Procuração outorgada aos advogados da agravante (Doc. 4).

JOSÉ ROBERTO SAMPAIO
ADVOGADOS

16498



- Procuração outorgada aos advogados da agravada (Doc. 5);
- Cópia da petição inicial (Doc. 6);
- Cópia do Contrato de Concessão da LIGHT (Doc. 7);
- Cópia da petição de ingresso da LIGHT nos autos (Doc. 8)
- Termo de compromisso dos administradores judiciais (Doc. 9).

7. A agravante informa, ainda, que, no prazo legal, dará cumprimento ao disposto no art. 1.018 do Código de Processo Civil para fins de atribuição de efeito iterativo ao recurso, requerendo à V.Exa., por fim, se digne determinar, com urgência, a remessa destes autos à 09ª Câmara Cível desse e. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, aos cuidados do Exmo. Desembargador JOSÉ ROBERTO PORTUGAL COMPASSO, já prevento ao litígio instaurado.

Nestes termos,
P. deferimento.
Rio de Janeiro, 26 de novembro de 2018.

José Roberto de Albuquerque Sampaio
OAB/RJ 69.747

João Gabriel Maffei
OAB/RJ 172.751

Hugo Pupak Lopes Saraiva
OAB/RJ 178.005

Razões da agravante,
LIGHT SERVIÇOS DE ELETRICIDADE S.A.

Eminente Desembargador Relator,
Egrégia 09ª Câmara Cível,

RECURSO PREVENTO

8. Inicialmente, antes de qualquer abordagem aos requisitos de admissibilidade e mérito deste agravo de instrumento, permita-se destacar a pré-existência de prevenção dos recursos derivados do processo 0398439-14.2013.8.19.0001 ao MM. Desembargador JOSE ROBERTO PORTUGAL COMPASSO da 09ª Câmara Cível do E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro e relator inafastável deste recurso por força do art. 930, P.Ú. da lei 13.105/15.

TEMPESTIVIDADE

9. A agravante foi intimada da r. decisão agravada, complementada por esclarecimentos após embargos de declaração, em 21.11.2018, quarta-feira, sendo certo que o prazo recursal iniciou em 22.11.2018, quinta-feira, encerrando em 12.12.2018 (quarta-feira). Desta forma, resta manifesta a tempestividade deste recurso, interposto hoje, em 26.11.2018 (segunda-feira) antes do esgotamento da quinzena legal (CPC, art. 1.003, §5º).

10. Outrossim, diante dos termos da decisão de fls. 16.216 / 16.217, que apesar de conhecer dos embargos questionou sua tempestividade, cumpre destacar para que não pairam dúvidas no ar que a forma legal de intimação dos advogados das partes é a realizada por meio eletrônico, através do portal do tribunal (art. 270 do CPC) ou quando realizadas através de publicação do ato pelo órgão oficial, no caso o Diário de Justiça Eletrônico do TJRJ (art. 272 do CPC), em especial quando há nos autos petição nomeando advogado da LIGHT a figurar na capa dos autos e pedido expresso de publicações em seu nome (Doc. 8)

11. Dito isto, ainda que ambas as circunstâncias não fossem possíveis, o que certamente não é o caso da 7ª Vara Empresarial da Comarca da Capital, a intimação dos causídicos deveria dar-se por meio pessoal ou por carta registrada com com aviso de recebimento (art. 273, I e II do CPC).

12. Assim, lembrando que a serventia do juízo a quo fez mais do que deixar de publicar em nome do advogado nomeado pela LIGHT, aquela simplesmente deixou de publicar a decisão, tanto a despachada no corpo da petição em cota como o posterior ato ordinatório que lhe repetiu, resta claro que as considerações aduzidas na decisão mencionada devem ser desconsideradas.

16500

ANTECEDENTES DO RECURSO

13. Como é de conhecimento deste juízo, em 22.09.2014 fora homologado plano de recuperação judicial, fixando aos credores quirografários, que assim optassem dentre 2 possibilidades, o pagamento sem deságio de seus respectivos créditos na forma a seguir estruturada:

- Período de Carência de 48 parcelas mensais, iguais e consecutivas (quatro anos), para amortização do crédito compilado, com pagamentos simbólicos no patamar de R\$ 87,78 (oitenta e sete reais e cinquenta e oito centavos), totalizando o montante de R\$ 4.213,44 (quatro mil duzentos e treze reais e quarenta e quatro centavos).
- Prazo de pagamento para 20% da dívida em 150 parcelas mensais, iguais e consecutivas (12 anos e seis meses) no patamar de R\$ 228,22 (duzentos e vinte e oito reais e vinte e dois centavos) totalizando o montante de R\$ 34.233,00 (trinta e quatro mil duzentos e trinta e três reais).
- Prazo de pagamento para 80% da dívida em 72 parcelas mensais, iguais e consecutivas (seis anos) no patamar de R\$ 1.258,18 (mil duzentos e cinquenta e oito reais e dezoito centavos) totalizando o montante de R\$ 90.588,96 (noventa mil quinhentos e oitenta e oito reais e noventa e seis centavos).
- Juros de 1% ao ano diluídos mensalmente com correção pelo IPCA sobre o percentual fixado.
- Vencimento das obrigações assumidas no 5º dia útil do mês subsequente a assembleia geral de credores que aprovou o plano de recuperação.
- Aplicação de correção monetária sobre todos os pagamentos previstos no plano conforme ressalvado pela decisão judicial que homologou o plano.

14. Constatou, ainda, no plano de recuperação judicial, previsão de antecipação de recursos com a venda de UPI Compra Fácil, apresentando, assim, a possibilidade em tese de recuperação, dispondo até mesmo sobre antecipação de pagamentos de créditos quirografários.

15. Inobstante, o favorável quadro apresentado não correspondeu a realidade, pois a bem verdade as recuperandas sequer suportavam débitos vincendos, mantendo-se, assim, sobrevida de suas atividades autorizadas até 26.08.2016, quando teve sua recuperação judicial convolada em falência cf. fls. 12.047 / 12.052, inclusive mantendo-se os AJs já designados para gerir a massa falida.

JOSÉ ROBERTO SAMPAIO
ADVOGADOS



A R. DECISÃO AGRAVADA

16. Sempre prestando a devida homenagem ao brilhantismo deste MM. Magistrado desta 7ª Vara Empresarial, neste caso cumpre à credora LIGHT informar que V. Exa. foi levado a erro por equívocos do Administrador Judicial, (...).

“J-se. Voltem conclusos imediatamente, digo, para conservação do bem, defiro o pleito do item "E", bem como determino ofício à Light para rescindir o contrato atual (na forma do atual) e para instalar estrutura trifásica de fornecimento. Oficie-se por OJA com urgência. Dê-se ciência ao MP. das medidas tomadas. Em tempo> E-se mandado de intimação para a Light.” (Cf. fls. ...)

17. Diante dos equívocos setoriais decorrentes da decisão despachada em petição avulta e prestada sem devido contraditório e ampla defesa, a LIGHT apresentou embargos de declaração de fls. 16.200 / 16.205, demonstrando o descabimento da medida por tratar-se de obrigação e despesas cabíveis à falida e não a LIGHT.

18. Ocorre que, antes mesmo de juntar os apontados embargos, o MM. Juízo a quo proferiu nova decisão, reiterando a decisão proferida e condicionando prazo para a LIGHT cumprir com a decisão sob pena de multa diária no absurdo valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) em favor da HERMES e MERKUL, em total descompasso entre o objeto da obrigação e o método de coerção para assegurar o atendimento da tutela.

“(…)

FLS. 16195/16196- Considerando que apesar de intimada, às fls. 15.875 a LIGHT não cumpriu o que determinado pelo Juízo, e considerando a urgência do pleito, posto que, se cuida de massa falida, onde as despesas afetam as forças da massa, DETERMINO à LIGHT a imediata mudança do contrato de prestação comercial, para sistema trifásico não comercial, como já determinado pelo mandado de fls. 15873. no prazo de 15 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 100.000,00 a ser revertida em favor da massa. I-se por sr. OJA, de plantão, considerando a urgência do caso. E-se o devido mandado. Ao ilustre cartório para cumprir os ofícios aqui determinados, considerando ainda a urgência. Após ao A.J. para dar andamento as alienações dos bens, considerando ainda o pleito da 15839 do terceiro interessado e demais determinações e esclarecimentos. Após ao Ministério Público, para ciência do todo, e manifestação que entender pertinente. Rio de Janeiro, 05 de novembro de 2018.” (cf. fls. 16.197 / 16.198)

19. Após a juntada dos embargos declaratórios desta concessionária, diante das irrefutáveis razões apresentadas, o MM. juízo a quo acabou dando parcial provimento ao mesmo, para conhecer das razões apresentadas pela LIGHT, acatando assim as regras setoriais que impõem ao consumidor os custos decorrentes de obras e adequações técnicas após o ponto de entrega da energia.

JOSÉ ROBERTO SAMPAIO
ADVOGADOS



Os Embargos de Declaração se consubstanciam em modalidade recursal cujo objetivo precípua é remediar a obscuridade, contradição ou omissão existente no pronunciamento judicial. Aduz a embargante, em preliminar, que a decisão de fl. 15831, não foi publicada, assim, sequer iniciou a contagem de prazo, tornando os presentes embargos tempestivos. No mérito, aduz que a decisão de fl. 15.831 foi obscura uma vez que impôs um ônus financeiro a embargante para instalar estrutura trifásica de fornecimento no qual competiria apenas à embargada conforme estabelecido na Resolução nº 414/2010 da ANEEL em seus arts. 14, 15, § único, 166, §1º e 27, I, 'b'. Por fim, solicita a modificação da decisão. Pois bem. Apesar da decisão de fl. 15.831 não ter sido publicada, conforme certificado pelo cartório, à fl. 16.208v., não trouxe nenhum prejuízo a embargante, uma vez que a mesma foi intimada por oficial de justiça para cumprir a decisão imposta. O prazo para qualquer irresignação do conteúdo decisório, será contado da juntada do mandado de intimação, conforme art. 231, II, do CPC. Percebe-se que a data da juntada do mandado de intimação foi em 17/08/2018, conforme certificado à fl. 15.872v. Quanto aos Embargos, estes foram impetrados na data de 19/10/2018. Nota-se que o prazo da juntada do mandado de intimação até o oferecimento dos embargos decorreram aproximadamente dois meses. Logo, podemos concluir que os Embargos de fls. 16200/16205 são intempestivos. A intempestividade observada seria suficiente para, sumariamente, ser rejeitada a peça. Mas, vale demonstrar, no mérito, que a embargante assiste razão parcialmente. A alegação de que o administrador da massa deveria proceder, via solicitação administrativa junto à embargante, para modificação da tensão do imóvel pertencente a embargada, já havia sido tentada, inclusive, sem a resposta pela embargante, conforme alegação do Administrador Judicial à fl. 15.832. Por este fato, necessário se fez a ordem judicial. Quanto ao dispêndio do valor para rescindir o contrato, ou dívidas pré-existentes, bem como para instalação da estrutura trifásica de fornecimento de energia; a decisão precisar ser clareada no sentido de determinar a quem competiria o custo para as modificações necessárias. Conforme demonstrado pela Resolução nº 414/2010 da ANEEL, o custo para diminuição da tensão dentro do imóvel, pertence ao seu proprietário; deste modo, o pagamento para implementação do serviço será atribuição da massa falida. Cabe ao embargante, após realizada as modificações para instalação da estrutura trifásica de fornecimento de energia, habilitar o crédito na forma do art. 9º da lei 11.101/05, no qual adentrará no passivo da massa na forma do art. 84, III, da lei 11.101/05. Assim, recebo os embargos, mesmo que intempestivos, acolhendo em partes suas razões, para determinar que o custo para a instalação da modificação para baixa tensão ingressará no passivo da Massa Falida, na forma do art. 84, III, da lei 11.101/05, devendo a embargante após a finalização do encargo, habilitar ser crédito na forma do art. 9º da mesma lei. Eventual irresignação deverá ser manifestada perante a E. Instância Revisora. P. I. Após intimação voltem para análise de fls. 16206/16208 considerando ainda a certidão de fls. 16208v. (cf. fls. 16.216 / 16.217)

20. Ocorre que, por razões sabe-se lá quais, o MM. juízo a quo acabou por legislar no processo, fazendo uso de lógica inexistente na legislação pátria, contrato de concessão e regras setoriais, para burlar a regra de responsabilidade após o ponto de entrega, determinando à LIGHT que realizasse as obras de competência da HERMES e MERKUL, para que depois habilitasse seu crédito como extraconcursal nos autos, para recebe-los sabe-se lá quando.

16503



21. Desta forma, sem outra alternativa diante de tamanha teratologia, passará esta concessionária a esclarecer os limites de sua atividade concessionada, a ausência de direito material substancial e o rompimento de normas processuais, inclusive com violação a premissas constitucionais, que justificam a imediata revogação da liminar concedida.

RESSALVA NECESSÁRIA

22. Para dizer o necessário e afastar camadas de ilusões, com a devida vênia ao MM. juízo a quo, que a decisão que se agrava neste instrumento, colocando-se de lado seus diversos vícios a serem tratados em momento oportuno, possui uma única função: burlar os termos em recurso anterior, de número 0027373-74.2018.8.19.0000.

23. Pode parecer pretensiosa esta afirmativa, mas observe-se: após liminar para abstenção de corte sobre débitos do fluxo, indevidamente concedida e resultando em sequencial não pagamento das faturas atuais, com a sua revogação o MM. juízo a quo foi imediatamente provocado para troca do padrão de consumo de MT para BT, pretensão manifestada em petição juntada com dispensa de PROGER e despachada em cota em circunstância que absolutamente não justificaria tamanha urgência, quiçá dispensa do contraditório.

24. Ao fim e ao cabo, esta atual decisão agravada reprisa por vias alternativas o mesmo conteúdo da decisão guerreada no agravo de instrumento anterior, isto porque, ao fixar burla aos meios ordinários de alteração contratual, supressão da necessária solicitação administrativa e análise de viabilidade técnica do pedido, o MM. juízo a quo infirma a exigibilidade de todo o faturamento MT atual consumido após sua decisão.

25. Por outro lado, o cumprimento imediato da decisão em seus integrais termos, quais sejam, encerramento e remoção de toda a rede de alimentação MT do local, colocaria as agravadas imediatamente às escuras, em circunstância verdadeiramente paradoxal, situação onde a liminar deferida tornar-se-ia o fato gerador de um periculum in mora anteriormente inexistente.

PONTO DE ENTREGA – FRONTEIRA DE RESPONSABILIDADES

26. Colocando necessários pingos nos 'is' no fim de esclarecer as regras setoriais que regulam a atividade desta concessionária, ao atribuir à esta agravante, note-se: credora da HERMES nos autos falimentares e não parte adversa, obrigação de "(...) *instalar estrutura trifásica de fornecimento(...)*", este MM. juízo acaba por extrapolar os limites do poder geral de cautela para atribuir irregular ônus financeiro não previsto no contrato de concessão que deveria ser arcado pela massa falida!

16504



27. Isto porque, prima facie, trata-se de ônus financeiro da Massa Falida qualquer necessidade de obras ou adequações que ocorram após o ponto de entrega da energia. Em sucinta leitura dos artigos 2º, XXXVII c/c artigos 14; 15, P.Ú. da Resolução 414/2010, reproduzidos ipse litteris:

"Art. 2º (...) XXXVII - grupo A: grupamento composto de unidades consumidoras com fornecimento em tensão igual ou superior a 2,3 kV, ou atendidas a partir de sistema subterrâneo de distribuição em tensão secundária, caracterizado pela tarifa binômia (...)

* * *

Art. 14. O ponto de entrega é a conexão do sistema elétrico da distribuidora com a unidade consumidora e situa-se no limite da via pública com a propriedade onde esteja localizada a unidade consumidora (...)

* * *

Art. 15. A distribuidora deve adotar todas as providências com vistas a viabilizar o fornecimento, operar e manter o seu sistema elétrico até o ponto de entrega, caracterizado como o limite de sua responsabilidade, observadas as condições estabelecidas na legislação e regulamentos aplicáveis.

Parágrafo único. O consumidor titular de unidade consumidora do grupo A é responsável pelas instalações necessárias ao abaixamento da tensão, transporte de energia e proteção dos sistemas, além do ponto de entrega."

28. A bem verdade, nos específicos casos como o presente, por tratar-se de migração de consumidor do Grupo A para BT, a norma regulamentar é ainda mais rígida, incluindo parte das adequações da rede que excedam o ponto de entrega em sua esfera de obrigações pecuniárias!

29. De fato, as regras setoriais são, até mesmo, demasiadamente específicas neste aspecto, registrando expressamente tratar-se de responsabilidade do consumidor qualquer questão concernente a adequação técnica e segurança das instalações elétricas, inclusive no que concerne aos critérios de disponibilização da energia cf art. 166, §1º da Resolução 414/2010 da ANEEL. Mais uma vez, reproduz-se ipse litteris:

"**Art. 166.** É de responsabilidade do consumidor, após o ponto de entrega, manter a adequação técnica e a segurança das instalações internas da unidade consumidora.

§ 1º. As instalações internas que ficarem em desacordo com as normas e padrões a que se referem as alíneas "a" e "b" do inciso I do art. 27, vigentes à época da primeira ligação da unidade consumidora, devem ser reformadas ou substituídas pelo consumidor."

30. Imprescindível notar que as premissas trazidas no art. 166, §1º das regras setoriais que tratam da delimitação de responsabilidade regula expressamente o art. 27, I, "a" e "b" que, salvo melhor juízo, é exatamente o que este MM. magistrado tratou quando determinou a esta concessionária "(...) *instalar estrutura trifásica de fornecimento(...)*". Por necessário, reproduz-se ipse litteris:

16/07



"Art 27. Efetivada a solicitação do interessado de fornecimento inicial, aumento ou redução de carga, alteração do nível de tensão, entre outras, a distribuidora deve cientificá-lo quanto à:

I – Obrigatoriedade, quando couber, de:

a) observância, na unidade consumidora, das normas e padrões disponibilizados pela distribuidora, assim como daquelas expedidas pelos órgãos oficiais competentes, naquilo que couber e não dispuser contrariamente à regulamentação da ANEEL;

b) instalação, pelo interessado, quando exigido pela distribuidora, em locais apropriados de livre e fácil acesso, de caixas, quadros, painéis ou cubículos destinados à instalação de medidores, transformadores de medição e outros aparelhos da distribuidora necessários à medição de consumo de energia elétrica e demanda de potência, quando houver, e à proteção destas instalações;"

31. O que se busca esta agravante deixar claro neste primeiro momento, é que o poder concedente, representado pela Agência Reguladora de Energia Elétrica nos termos da lei 9.427/96, não englobou no equilíbrio econômico-financeiro do contrato de concessão desta concessionária qualquer dispêndio pecuniário que ultrapasse o ponto de entrega, como é exatamente o caso destes autos.

32. Sem prejuízo às ressalvas retratadas neste tópico, é louvável decisão do MM. Juízo a quo que busca tão somente resguardar o patrimônio da massa falida, o que ao fim preserva o interesse de crédito de todos os credores, inclusive o desta própria concessionária.

33. Este tema não é novo aos olhos deste Augusto Poder Judiciário e o E. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por consideráveis vezes, teve a oportunidade de reafirmar seu entendimento de que a responsabilidade da concessionária de energia elétrica fica delimitada, por regra geral, até o ponto de entrega. Exemplifica-se:

APELAÇÃO CÍVEL. RELAÇÃO DE CONSUMO. LIGHT. SERVIÇO PÚBLICO DE ENERGIA ELÉTRICA. AÇÃO DE RESPONSABILIDADE CIVIL. AUTOR QUE BUSCA A CONDENAÇÃO DA CONCESSIONÁRIA AO PAGAMENTO DE VERBA COMPENSATÓRIA POR DANO MORAL, SOB O ARGUMENTO DE AUSÊNCIA DE INFORMAÇÃO CLARA E ADEQUADA PARA INSTALAÇÃO E REALOCAÇÃO DE RELÓGIO MEDIDOR, ALÉM DA PERDA DO SEU TEMPO ÚTIL. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. APELO DO AUTOR, PLEITEANDO A REFORMA, IN TOTUM, DO JULGADO COM O ACOLHIMENTO DOS SEUS PEDIDOS, QUE NÃO MERECE PROSPERAR. AGÊNCIA REGULADORA QUE EXIGE O CUMPRIMENTO DE VÁRIOS REQUISITOS PARA INSTALAÇÃO INICIAL E/OU EFETIVAÇÃO DE AUMENTO DE CARGA. ART. 27 DA RESOLUÇÃO N° 414, DE 9 DE SETEMBRO DE 2010). CONCESSIONÁRIA QUE AGIU NO EXERCÍCIO REGULAR DE DIREITO. O ART. 166 DA REFERIDA RESOLUÇÃO, AINDA DISPÕE QUE: "É DE RESPONSABILIDADE DO CONSUMIDOR, APÓS O PONTO DE ENTREGA, MANTER A ADEQUAÇÃO TÉCNICA E A SEGURANÇA DAS INSTALAÇÕES INTERNAS DA UNIDADE CONSUMIDORA". AUTOR QUE NÃO APRESENTOU

16506



PROVA MÍNIMA CAPAZ DE DEMONSTRAR OS FATOS CONSTITUTIVOS DE SEU DIREITO. ÔNUS QUE LHE COMPETIA, EM NADA OBSTANTE A NORMA DO ARTIGO 14 DO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, À VISTA DA NORMA DO ARTIGO 373, I, DO CPC/15, IGUALMENTE INCIDENTE NA HIPÓTESE EM EXAME. ENTENDIMENTO DO VERBETE SUMULAR 330 TJRJ. RECURSO DO AUTOR QUE SE NEGA PROVIMENTO. (Apelação Cível 0088428-57.2017.8.19.0001, Des. Rel. CÍNTIA SANTAREM CARDINALI, 24ª CCTJ/RJ, julgado em 24.01.2018 – sublinhou-se e destacou-se)

* * *

EMENTA. Relação jurídica de consumo. Energia elétrica. Narrativa autoral que dá conta de cobrança excessiva. Prova pericial que conclui pelo desvio de energia para terceiro após o ponto de entrega. Sentença que determina o refaturamento das mensalidades impugnadas, além de condenar a Ré ao pagamento da quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de compensação por danos morais. Irresignação da concessionária Ré. **Responsabilidade do consumidor após o ponto de entrega pela segurança das instalações. Artigo 166 da Resolução 414/2010 da ANEEL.** Impossibilidade de se imputar a responsabilidade a Ré pelo fato de terceiro no caso concreto. Responsabilidade do Autor pela fiscalização da instalação elétrica de modo a inviabilizar a ação de terceiros. Sentença que se reforma para julgar improcedentes os pedidos autorais. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (Apelação Cível 0065352-29.2013.8.19.0038, Des. Rel. MURILO ANDRÉ KIELING CARDONA PEREIRA, 23ª CCTJ/RJ, julgado em 06.12.2017 – sublinhou-se e destacou-se)

34. Assim, como pode ser visto, esta agravante não se opõe a instalação de um medidor trifásico e início de fornecimento de energia em BT para a embargada, entretanto, para que seja o procedimento realizado em adequação regulamentar e legal, necessário observar-se a obrigatoriedade da massa falida em adequar-se ao procedimento de solicitação de redução de carga, contido no artigo 27, I, "a" e "b" da Resolução 414/2010 da ANEEL, em especial retificando-se o trecho "(...) *instalar estrutura trifásica de fornecimento(...)*" que redireciona o ônus pecuniário do procedimento à LIGHT.

CUMPRIMENTO INVIÁVEL

QUESTÃO TÉCNICA E FUNÇÃO ESTRANHA À CONCESSÃO PÚBLICA

35. Sem prejuízo ao brilhantismo do juízo a quo e muito em razão das equivocadas premissas apresentadas pela HERMES, no afã de resguardar a falida de gastos supostamente desnecessários, o MM. magistrado da 7ª Vara Empresarial acabou colocando de lado questão de insuperável relevância, qual seja, viabilidade técnica da decisão.

36. Permita-se dizer desde logo, não está a LIGHT afirmando neste momento se é ou não inviável do viés técnico o cumprimento da obrigação imposta, entretanto o MM. juízo a quo suprimiu o momento procedimental próprio a esta avaliação, que ocorreria após solicitação administrativa de mudança do fornecimento MT para BT, acompanhada de necessário projeto de obras!

37. Data máxima vênia às afirmações de que inexistente atividade empresarial a justificar consumo na quantidade disponibilizada em atual contrato MT, não estamos aqui falando de uma residência simples ou de um pequeno galpão, mas de um pátio industrial de proporções homéricas, cuja iluminação integral, por uma estimativa de bom senso, está longe de adequar-se a um consumo de baixa tensão!



38. Sempre falando com o devido respeito, não parece razoável presumir-se que um sistema de fornecimento voltado a alimentar residências e microempresas seja capaz de atender a colossal estrutura das agravadas, ainda que o seu uso seja limitado a mera iluminação das dependências.

39. Tivesse o MM. magistrado condicionado sua decisão a laudo técnico prévio, proveniente de profissional especializado de confiança da agravante ou agravada, ou mesmo determinado prova pericial para esta avaliação, seria possível aferir-se os riscos da decisão.

40. Não seria incorreto dizer que o pátio da HERMES e MERKUL equivale a um bairro de pequeno diâmetro e novamente, portanto, data máxima vênia, usar um medidor trifásico para alimentar uma unidade industrial equivalente a um bairro, mesmo que seja para manter unicamente a iluminação do local, soa, se esta Colenda câmara permitir a metáfora, a transportar um elefante em um fusca. A dúvida não é mais sobre a probabilidade da tragédia, mas sim a data em que ocorrerá!

16508



41. Não é por outras razões que o art. 12 e 13 da Resolução 414/2010 da ANEEL incumbe à LIGHT o poder / dever de verificar caso a caso o padrão de energia próprio a cada solicitação de consumo, questão suprimida pelo juízo a quo que sem bases técnicas suficientes resolveu por conta própria que um medidor trifásico seria suficiente!

42. Outrossim, superada a tragédia anunciada, cumpre informar que obras e serviços particulares em favor de terceiros não compõe atividade comercial exercida pela LIGHT. Um simples vislumbre do contrato de concessão (Doc. 7), em seu artigo 1º, subcláusula 1 e 5 deixa claro que a concessão federal em favor da LIGHT não apenas é delimitada sua atividade a geração e distribuição de energia, mas proíbe a LIGHT de explorar qualquer outra atividade de natureza empresarial estranha à concessão do serviço público!

43. O que se quer dizer ao fim é que a manutenção da decisão agravada nunca poderia ser cumprida pelos serviços próprios desta concessionária. Inexiste equipe técnica habilitada nesta concessionária para este tipo de atividade e a LIGHT terá, ao fim, de fazer exatamente o que incumbe à HERMES e MERKUL, contratar uma empresa especializada para realização dos trabalhos.

AUSÊNCIA DE CONGRUÊNCIA – TUTELA ESTRANHA AOS AUTOS

44. Esclarecidas as premissas setoriais e ressalvas necessárias, de forma a colocar a discussão no eixo da demanda, que por sinal sequer trata de processo de conhecimento, mas de demanda falimentar, cumpre relatar que a tutela antecipada deferida à HERMES é absolutamente estranha aos trabalhos do juízo falimentar.

45. Vejamos, o intento da massa falida, fora o de alterar disposição contratual firmada pelos seus próprios administradores no curso da anterior recuperação judicial, agora convolada em falência, para modificar o seu padrão de consumo, sob a justificativa de que não há necessidade de demanda contratada quando inexistente atividade empresarial em desenvolvimento.

46. De imediato permita-se dizer: justa e coerente a intenção dos Ilmos. Administradores Judiciais, mas não justifica o tratamento especial prestado onde a HERMES burla o procedimento administrativo, violando regras setoriais voltadas, inclusive, para sua própria segurança e do patrimônio da massa.

47. Entretanto, neste momento, o que chama a atenção é a burla do procedimento regular para modificação da carga de consumo, tampouco a fixação de obrigação inexigível, a ser posteriormente tratada neste recurso, mas a absoluta ausência de congruência entre o pedido formulado pelos Ilmos. Administradores Judiciais com a natureza do processo falimentar.

16509



48. Data máxima vênia, pretendendo discutir uma obrigação de fazer específica e desvinculado do procedimento falimentar, deveriam os Ilmos. A.Js. promoverem com procedimento judicial específico, buscando sua pretensão em ação de conhecimento própria e lá perquirindo seu alegado direito a liminar.

49. Quando o Exmo. Juízo a quo defere obrigação de fazer absolutamente estranha a natureza do processo falimentar, o faz excedendo sua jurisdição nestes autos, sendo local impróprio de se discutir obrigação de fazer o seio do procedimento falimentar.

50. Isto porque a HERMES e MERKUR, aqui, pretende de forma ativa prestação jurídica positiva, o que atrai o art. 76, P.Ú da lei 11.101/05, tratando-se de uma das exceções contidas na legislação falimentar a autorizar o afastamento do juízo universal.

RECURSO ESPECIAL. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. JUÍZO UNIVERSAL DA FALÊNCIA.

ART. 76 DA LEI N. 11.101/2005. CRÉDITOS DA EMPRESA EM RECUPERAÇÃO.

CONDIÇÃO DE AUTORA E CREDORA. COMPETÊNCIA.

1. Em atenção aos princípios da indivisibilidade e da universabilidade, o juízo da falência é o competente para decidir questões relativas aos bens, interesses e negócios do falido (art. 76 da Lei n. 11.101/2005).

2. No entanto, as **ações em que a empresa em recuperação judicial, como autora e credora, busca cobrar créditos seus contra terceiros não se encontram abrangidas pela indivisibilidade e universabilidade do juízo da falência, devendo a parte observar as regras de competência legais e constitucionais existentes.**

3. Recurso especial desprovido.

(REsp 1236664/SP, Rel. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/11/2014, DJe 18/11/2014)

51. Não poderia ser diferente, pois se toda e qualquer pretensão jurídica da falência, até mesmo as que não impactem de forma direta o patrimônio da massa, fossem discutidas no juízo falimentar, o resultado seria a saturação da capacidade de processamento das varas empresariais, comprometendo toda a estrutura de atuação deste E. Tribunal de Justiça. Neste sentido doutrina e jurisprudência andam de mãos dadas:

"A universalidade do juízo falimentar é consagrada no dispositivo legal, motivando o encaminhamento das ações e demais processos. Exceções se fazem no tocante às matérias trabalhista e fiscal, na circunstância de se apurar o valor líquido da obrigação e preservar o foro especializado nas questões que encerram créditos da Fazenda e dos próprios trabalhadores. Abrindo brecha, **foi mais longe o legislador por se reportar às causas não disciplinadas no texto, nas quais o falido figura como autor ou litisconsorte ativo, que se processa não vinculadas ao juízo universal.**" (Carlos Henrique Abrão, Comentários à Lei de Recuperação de Empresas e Falência. 5ª edição, São Paulo, Saraiva, 2012, fl. 284.)

"O juízo da falência é universal. Isso significa que todas as ações referentes aos bens, interesses e negócios da massa falida serão processadas e julgadas pelo juízo perante o qual tramita o processo de execução concursal por falência.

(...)

Em cinco hipóteses, contudo, abrem-se exceções ao princípio da universalidade do juízo falimentar: a) ações não reguladas pela Lei de Falências em que a massa falida for autora ou litisconsorte ativa; no exemplo acima, se o culpado pelo acidente não foi o motorista do veículo da sociedade empresário ou do empresário individual, a massa falida será titular do direito de indenização e deverá demandar o responsável pelo dano perante o juízo competente, nos termos da regra do Código de Processo Civil." (Fábio Ulhoa Coelho, Comentários à nova Lei de Falências e de Recuperação de Empresas. 6ª edição, São Paulo, Saraiva, 2009, fl. 199.)

52. Ainda que este MM. Juízo entenda de forma diversa, o que se pretende deixar claro é que a jurisdição prestada, no mínimo, foge a competência específica do processo de origem. Não é no bojo dos autos falimentares que discussão acerca de cabimento ou descabimento de alteração de condições contratuais deve ocorrer, mas em demanda própria e, ainda que vinculada ao juízo universal, deverá ser direcionada **em apartado** ao juízo da 7ª Vara Empresarial cf. art. 76 da lei 11.101/05, lá com a devida observação do contraditório e ampla defesa!

53. Tal questão não se confunde com eventual discussão acerca da ilegitimidade ativa das agravadas para pleitear direito. Não é o caso. A HERMES e MERKUL, através de seus Ilmos. Administradores Judiciais, certamente possui o poder, senão o dever, de buscar as melhores formas de reduzir os gastos da massa.

54. O que se opõe neste momento é a absoluta ausência de correlação entre o que se discute na falência e uma pretensão que nada tem haver com as discussões a serem tratadas nos autos do juízo falimentar, consubstanciadas como parte integrante do dever de preservação do patrimônio da massa pelos gestores nomeados pelo juízo **a quo**.

55. Assim, não restam muitas dúvidas que a ideia de congruência passa ao largo da decisão judicial agravada, cujo conteúdo certamente nada tem a ver com o que se discute e o que se deve discutir nos autos de um processo falimentar.

56. Neste sentido, explica o Prof. Fredie Didier Jr. (in. Curso de Direito Processual Civil, Vol. 2, Ed. Podium, 6ª edição, pag. 311) que *"normalmente, quando se fala em congruência, vêm à cabeça as disposições constantes no art. 128 e 460 do CPC, segundo os quais a decisão deve ser plena, isto é, deve analisar todos os pedidos deduzidos e mais aqueles denominados de pedidos implícitos, mas deve limitar-se, como regra, a tais pedidos, não podendo ir além deles."*

TERMO DE : () ABERTURA

ENCERRAMENTO

Nesta data

() INICIEI

ENCERREI

este volume destes autos com 16510 folhas.

Rio de Janeiro, 04 / 12 / 2018.

p/ Escrivão

