

CONTRATO DE LOCAÇÃO

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

Bloco O, Módulo 01

Bloco U

Agosto/2017

**CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO ATÍPICA
E OUTRAS AVENÇAS**

Por este instrumento particular, de um lado, **COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.336.036/0001-40, com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.461, 10º andar, Torre Sul, bairro Pinheiros, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na qualidade de instituição administradora do FP. F. Andromeda – Fundo de Investimento Imobiliário, constituído na forma da Lei Federal nº 8.668/93 e Instruções CVM nº 516/11 e 472/08, com registro CVM nº 0082-5, a seguir designado Locador e de outro lado, **UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA**, Autarquia Federal, vinculada ao Ministério da Educação, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 83.899.526-0001-82, com sede no Campus Universitário, Bairro Trindade, na Cidade de Florianópolis, Estado de Santa Catarina, neste ato representada pelo seu Pró-Reitor de Administração, Sr. Jair Napoleão Filho, CPF nº 342.374.379-49, a seguir designada Locatária, têm entre si justo e contratado o presente **CONTRATO ADMINISTRATIVO DE LOCAÇÃO ATÍPICA E OUTRAS AVENÇAS**, decorrente da **Dispensa de Licitação nº 329/2017 aprovada no Processo nº 23080.069813/2016-42**, mediante as cláusulas e condições seguintes:

Considerando que:

- (i) O Locador tem por objeto social, dentre outras atividades, a locação de imóveis próprios, compreendendo o desenvolvimento, implementação e construção de edificações em terrenos de sua propriedade, em local, forma e substancia definidos conforme interesse de terceiros para sua locação, na modalidade "Built to Suit";
- (ii) O terreno escolhido pela Locatária, que é de propriedade do Locador, é parte da matrícula nº 143.058 do Registro Geral do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Joinville – SC ("Anexo 1");
- (iii) A construção da obra consistente em imóvel compreendendo Bloco O, Módulo 1 com 2.500,45m², área coberta contendo 1.820,99 m² (restaurante universitário) e Bloco U contendo 8.701,00m² o que totaliza 13.022,44m² de área construída, com base nas características e especificações do Projeto Executivo que foi projetado sob medida para o atendimento das necessidades e conforme especificações fornecidas pela Locatária, com características que, segundo seu próprio entendimento técnico e especializado, conferem ao



imóvel, cujo desenvolvimento, implementação e construção deverá ser realizado pelo Locador, aspecto único, singular e especial sob a perspectiva da Locatária;

(iv) 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 encomenda", visando exclusivamente ao atendimento das necessidades de uso da Locatária, 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 60 (sessenta) meses, prorrogáveis, 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;

(v) As partes declaram 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 aqui previstas estão plenamente em conformidade com o disposto no art. 421 do Código Civil Brasileiro e o art. 54-A da Lei Federal nº 8.245/91 e o art. 47-A da Lei nº 12.462/2011.

1. Definições:

Para os fins deste contrato, os termos abaixo elencados terão ao longo do presente contrato o significado a eles atribuído nesta cláusula.

Anexo 01: Matrícula 143.058 do 1º Registro de Imóveis de Joinville;

Anexo 04: Cronograma de Obras;

Anexo 05: Regimento Interno do *Condomínio Perini Business Park*;

Anexo 06: Convenção de Condomínio do *Condomínio Perini Business Park*;

Anexo 07: Termo de Referência;

Data de Início do Prazo Locatício: data da entrega da obra à Locatária;



8.



Documentação Técnica: conjunto de documentos constituído pelo Projeto de Arquitetura, Memorial Descritivo de Acabamentos e Condições Técnicas de Entrega da Obra constituindo respectivamente os anexos 2 e 3;

Imóvel: é a área de 44.003,00 metros quadrados, parte da matrícula nº 143.058 do Registro Geral do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Joinville – SC, onde será realizada a Obra;

Obra: significa as intervenções na construção denominada Bloco O, módulo 1 com 2.500,45m², as construções da área coberta contendo 1.820,99 m² (restaurante universitário + lanchonetes + facilities) e construção do Bloco U contendo 8.701,00m², conforme as especificações técnicas estipuladas nos anexos 2 e 3.

Cláusula Primeira: - OBJETO

1.1 O presente contrato tem como objeto, o desenvolvimento e a implantação da construção da Obra pelo Locador, sob sua responsabilidade expensas e risco, e a própria locação do Imóvel após concluídas e entregue a Obra à Locatária.

1.1.1 A conclusão da Obra dar-se-á no prazo previsto na Cláusula 2.8 abaixo, com as ressalvas ali contidas, devendo a locação do Imóvel, em função das características específicas e do caráter personalíssimo deste Contrato, perdurar por um prazo mínimo de 60 (sessenta) meses, prorrogável, contado da Data de Início do Prazo Locatício, nos termos da Cláusula 3.7 e 5.1, abaixo.

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 submetida ao Código Civil e, em especial, ao art. 54-A da Lei Federal nº 8.245/91 e ao art. 47-A da Lei nº 12.462/2011, existem de forma subjacente à relação jurídica, 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 jurídico ora contrato e manutenção de seu equilíbrio econômico-financeiro.

1.3 As partes celebram o presente instrumento com validade e vigência imediata a partir da publicação resumida do instrumento de contrato ou de seus aditamentos na imprensa oficial



A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and strokes.

A small handwritten mark or symbol, possibly a stylized letter or a checkmark.

(art. 61, parágrafo único, Lei nº 8.666/93), contratando exclusivamente o prazo da referida locação do Imóvel sob condição suspensiva, nos termos do artigo 125 do Código Civil Brasileiro, restando definida como condição suspensiva a Data de Início do Prazo Locatício na forma prevista nas Cláusulas 3.7 e 5.1 do presente instrumento.

1.4 O início das Obras previstas fica subordinado à aprovação, pela municipalidade de Joinville, às expensas do Locador, do Projeto de Construção da Obra em consonância com a Documentação Técnica, com a emissão do competente e correlato Alvará de Construção ("Alvará de Construção").

Cláusula Segunda: - IMÓVEL E CONSTRUÇÃO DA OBRA:

2.1 As Obras serão realizadas em terreno localizado na Cidade de Joinville, Estado de Santa Catarina, na Rua Dona Francisca, 8.300 dentro do Condomínio Perini Business Park, em uma área de 44.003,00 m², sendo esta área parte da matrícula nº 143.058 do Registro Geral do Primeiro Ofício de Registro de Imóveis de Joinville – SC.

2.2 O Locador assegura que é possuidor de título legítimo do Imóvel e que possui legitimidade e autoridade para a efetivação das transações avençadas neste Contrato.

2.3 O Locador declara que o Imóvel se encontra livre de quaisquer passivos ambientais e que obterá todas as licenças ambientais necessárias para a realização da Obra nos prazos ora previstos.

2.3.1 As obras compreendem as adequações do Bloco O, módulo 1 com 2.500,45m², as construções na área coberta contendo 1.820,99 m² (destinada à restaurante universitário, lanchonete e demais conveniências da instalação da UFSC) e a construção do Bloco U contendo 8.701,00m² e serão executadas em consonância com as exigências da Prefeitura Municipal de Joinville, e com o Projeto de Arquitetura e Memorial Descritivo de Acabamentos e Condições Técnicas de Entrega da Obra, que, devidamente rubricados pelas partes e intervenientes, constituem os Anexos 2, 3, 4 e 5, 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).



2.4 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 seu empreendimento e desenvolvimento de suas atividades no Imóvel após o início da vigência da Locação, sendo certo que o Locador se obriga a apresentar, sempre que solicitado pela Locatária, todo e qualquer documento de que disponha e seja necessário para tanto.

2.4.1 Eventual compensação ambiental ou definição de área não edificante por conta do prédio a ser erigido são encargos a serem suportados unilateralmente pelo Locador, sem possibilidade de abatimento da área originalmente locada pela UFSC.

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

2.5.1 A execução das Obras deverá respeitar as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as legislações, regulamentos técnicos e posturas, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente e as normas de acessibilidade, sob pena de sua não exigência pela Locatária, ensejar possível penalidade cível nos termos do art. 11, IX, da Lei nº 8.429/92.

2.6 Com o objetivo de concluir as Obras para entrega no prazo indicado na Cláusula 2.8, o Locador tomará, 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.

2.7 O Projeto de Arquitetura e o Memorial Descritivo da Obra 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.



2.7.1 Será permitido ao Locador, no entanto, efetuar alterações no Projeto de Arquitetura e no Memorial Descritivo da Obra, 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, respondendo pelo resultado.

2.7.2 Quaisquer modificações solicitadas pela Locatária ou pelo Poder Público em decorrência de exigência legal, que sejam aprovadas previamente por escrito pelo Locador durante a construção, devem observar os seguintes critérios:

(i) se as modificações não implicarem aumento no custo ou no prazo de entrega da Obra, as modificações poderão ser executadas pelo Locador sem qualquer cobrança adicional da Locatária;

(ii) caso contrário, a Locatária concorda que o valor do aluguel deverá ser ajustado, mediante o acréscimo de um valor que assegure o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato, sendo certo que, não havendo acordo entre as Partes quanto ao valor do reajuste, o Locador fica autorizado a executar o projeto original.

2.7.3 Nenhuma modificação será efetuada sem uma ordem por escrito de alteração e respectiva aprovação de orçamento e novo valor de aluguel assinada pelos representantes das partes.

2.8 O prazo certo, determinado e improrrogável, para a conclusão das Obras conforme a Documentação Técnica será finalizada conforme o disposto no Anexo 4 do presente Contrato. 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.

2.8.1 Mediante solicitação da Locatária o Locador se compromete a permitir a entrada funcionários ou prepostos da Locatária na obra, para início da adequação da Obra às suas atividades, observado que (a) o ingresso, a permanência e a realização de quaisquer atividades pela Locatária deve se dar em observância e obediência às orientações e normas técnicas e de segurança do Locador, (b) as atividades da Locatária não podem comprometer de qualquer forma a execução das Obras, à exclusivo critério do Locador, e (c) a Locatária declara estar ciente e de acordo de que, sem prejuízo da autorização do Locador, responde pelos atos de seus funcionários e prepostos no seu ingresso e permanência na construção da obra. Em



8



nenhuma hipótese será permitido à Locatária o ingresso na Obra sem a prévia autorização por escrito do Locador.

2.8.2 O Prazo para Conclusão e Entrega das Obras está em conformidade com o cronograma de obras que constitui o Anexo 4 do presente Contrato (o "Cronograma de Obras"), elaborado pelo Locador e aprovado conjuntamente pelas partes contratantes.

2.9 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.

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

2.9.1.1 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;
- (ii) Atos de turbação ou esbulho da posse do Terreno;
- (iii) Fenômenos meteorológicos anormais que impeçam a execução da Obra no prazo convencionado, especialmente a volumetria de chuvas acima do normal, nas fases em que os serviços estiverem sensíveis a esta ocorrência, levando-se em conta a sazonalidade das chuvas na cidade de Joinville, ou ainda outras intempéries da natureza;
- (iv) Greves gerais ou parciais de funcionários federais, estaduais ou municipais, e ainda, da indústria da construção;
- (v) Demora ou atraso de qualquer concessionária prestadora de serviços públicos, relacionados às atividades de andamento da Obra;
- (vi) Demora dos portos, tais como greves, "operação padrão", congestionamento de tráfego e outras ocorrências que retardem a liberação de materiais importados, destinados à utilização ou colocação na Obra;
- (vii) Estado de guerra ou perturbação da ordem pública;



8.



- (viii) incêndio, explosões;
- (ix) suspensão ou falta prolongada de transporte coletivo;
- (x) edição de nova na legislação federal, estadual ou municipal, ou falta de regulamentação destas;
- (xi) escassez de matérias-primas a serem utilizadas na construção da Obra, desde que o Locador não tenha logrado êxito em suprir a escassez de matéria-prima por meio de fontes alternativa de fornecimento;
- (xii) decisões judiciais ou administrativas que determinem a paralisação da obra ou sejam impeditivas de sua execução da forma programada.

2.9.1.2. Não serão suspensos os prazos de execução se houver alternativa tecnicamente viável à continuidade da Obra, ainda que resulte em maior custo da construção.

2.9.2 Ao final do Prazo para Conclusão e Entrega das Obras, o Locador entregará à Locatária:

- (i) o Imóvel locado com a conclusão das obras de construção;
- (ii) um dos acessos ao Imóvel adequado às especificações do projeto.

2.10 Se, por outro motivo que não o disposto na Cláusula 2.8 e 2.9, 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 pelo Locador à Locatária uma multa moratória por dia de atraso no valor correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais).

2.10.1 A multa moratória não será devida se o atraso no Prazo de Entrega das Obras decorrer de problemas na obtenção de quaisquer documentos, alvarás, licenças ou autorizações junto ao Poder Público.

2.10.2 Considera-se concluída a obra quando esta estiver apta ao seu regular funcionamento.

2.10.3 Não obstante eventual atraso no cumprimento do Prazo de Entrega das Obras, por qualquer que seja o motivo, fica desde já previsto que o Locador envidará seus melhores esforços para agilizar a emissão dos documentos de aprovação e conclusão



8



das obras, de forma que não haja demora na expedição do Alvará de Funcionamento da Obra, por conta de atrasos na expedição dos documentos de aprovação e conclusão das obras, ressalvada a impossibilidade de obtenção de tais documentos por culpa do Poder Público.

2.11 A Locadora responde pelos danos que causar a terceiros em razão da Obra, seja na sua execução, seja por fato da Obra (danos causados por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção, montagem, fórmulas, manipulação, apresentação, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos).

Cláusula Terceira –CONSTRUÇÃO E ENTREGA DAS OBRAS

3.1 Poderá a Locatária designar pessoa e/ou empresa especializada, às suas próprias custas, previamente identificada por escrito ao Locador, que terá livre acesso às Obras para vistoriá-las.

3.2 Deverão ocorrer em intervalos a serem definidos Vistorias Parciais em que o Locador e a Locatária 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. Por falhas entende-se aquilo que Cada Relatório Parcial de Pendências deverá indicar precisamente as Falhas, restando claro que os custos de reparação serão de responsabilidade do Locador, desde que as Falhas verificadas não decorram de ato ou fato imputável à Locatária ou a pessoal sob sua responsabilidade.

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 do Locador e da Locatária com relação aos serviços executados até aquele momento, lavrando-se e assinando-se, no ato o documento designado "Aceite Parcial das Obras", ressalvando-se eventuais Falhas que deverão ser eliminadas dentro do prazo estipulado no correlato "Relatório Parcial de Pendências".



S.



3.4 Todos os reparos das eventuais Falhas deverão ser finalizados pelo Locador 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 (a "Data de Entrega das Obras") será efetivada vistoria final conjunta das Obras ("Vistoria Final"), pelos representantes do Locador e da Locatária, 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 2.8, 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 da Obra ("Pendências Relevantes"), serão separadas e diferenciadas daquelas que não afetem a expedição do Alvará de Funcionamento Definitivo, devendo ser sanadas em prazo razoável ("Pendências Irrelevantes").

3.5.2 Conforme o disposto acima, caso existam Pendências Irrelevantes, ou seja, que não impeçam a expedição do alvará de funcionamento definitivo da Obra, quando da Data de Entrega das Obras, a Locatária receberá as Obras na forma como se encontrarem.

3.6 Sem prejuízo do início do prazo de locação com a entrega da obra o Locador 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, compromete-se a obter e apresentar à Locatária (i) o "Habite-se", em até 60 (sessenta) dias a partir da data de entrega das Obras ressalvado eventual atraso por culpa do poder público, e (ii) os demais Documentos de Aprovação e Conclusão das Obras, necessários para a obtenção, pela Locatária, do Alvará de Funcionamento, inclusive o Certificado de Vistoria do Corpo de Bombeiros, até expirar o prazo de validade do Alvará de Funcionamento Provisório da Obra ou renovações do mesmo, ressalvados atrasos em decorrência de culpa exclusiva dos órgãos públicos correspondentes.



3.6.1 Na Data de Entrega das Obras ou por meio de superação tão-somente das Pendências Relevantes 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".

3.7 A partir da data de assinatura pelas partes contratantes do Termo de Entrega e Aceitação das Obras a locação do Imóvel passará a vigor nos termos deste Contrato, com a obrigação de pagamento do aluguel mensal (a "Data de Início do Prazo Locatício"), observado o disposto na Cláusula 3.7.1.

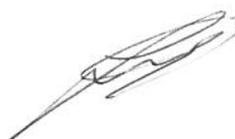
3.7.1 O Termo de Entrega e Aceitação das Obras conterá em detalhes as condições em que a Obra foi entregue (podendo, inclusive, ser instruído com Laudo Fotográfico) e servirá como base para a avaliação das condições de devolução do Imóvel pela Locatária, verificado o término ou a rescisão antecipada 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. A recusa injustificada da Locatária em assinar o Termo de Entrega e Aceitação das Obras não obsta a constatação da Data de Início do Prazo Locatício e o início da obrigação de pagamento dos alugueres mensais.

3.8 Será assegurado à Locatária pelo prazo limite de 12 (doze) meses a contar da assinatura pelas partes do Termo de Entrega e Aceitação das Obras, o reparo de eventuais vícios ou defeitos de construção aparentes das Obras, desde que eles se evidenciem no referido período, tudo na forma da legislação civil em vigor nesta data. Acaso o defeito seja oculto, a contagem do prazo especificado ocorrerá a partir do momento em que este fica evidenciado.

3.8.1 Qualquer vício de construção constatado após a Data da Entrega das Obras e dentro do prazo acima indicado deverá ser comunicado de imediato e por escrito pela Locatária ao Locador, para que esta providencie engenheiro para vistoriar a Obra e repará-lo.

3.9 O Locador manterá registro de todas as despesas exigidas pela Obra organizadas segundo as melhores técnicas admitidas pelas ciências contábeis, o qual será apresentado à Locatária para eventual auditagem, mediante interpelação, em prazo razoável.



Cláusula Quarta – DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 É vedada à Locatária a realização de atividades não adequadas à categoria de uso em que está enquadrado o Imóvel. O Imóvel deverá ser utilizado pela Locatária exclusivamente para implementação de suas atividades, observadas as restrições de zoneamento impostas pela municipalidade competente, e eventuais limitações ou restrições impostas por normas estaduais e/ou federais.

4.2 Caberá à Locatária obter, por conta própria e às suas expensas, os alvarás de funcionamento, e outros que se fizerem necessários, e demais 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 não aceitação da obra ou para a rescisão do presente Contrato.

4.3 Ressalvadas as disposições específicas da Cláusula 18 a seguir, a Locatária declara desde já:

- (i) Estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais relativas às atividades que desenvolverá no Imóvel;
- (ii) Que as atividades que desenvolverá no Imóvel em nada conflita com as disposições emanadas das referidas autoridades;
- (iii) Estar ciente das normas federais, estaduais e municipais que imponham eventuais restrições de uso que de maneira direta ou indireta, se refiram ao Imóvel e à sua destinação; e
- (iv) Estar ciente dos termos da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno do Condomínio, obrigando-se a respeitar seus termos e condições.

Cláusula Quinta – VIGÊNCIA DO CONTRATO E PRAZO DA LOCAÇÃO:

5.1 O prazo da locação é de 60 (sessenta) meses, a contar da "Data de Início do Prazo Locatício", tal como prevista na Cláusula 3.7 acima.

5.1.1 O dia da "Data de Início do Prazo Locatício" é o marco inicial para início da fluência do prazo de locação previsto no item 5.1 do presente contrato, quando será realizada a entrega das chaves à Locatária, mediante recibo que ocorrerá no dia 28 (vinte e oito) do mês de fevereiro de 2018, data esta que será postergada quantos



dias quantos atrasem a assinatura do presente contrato que está prevista para o dia 27/07/2017.

5.1.2 O não comparecimento da Locatária para recebimento das chaves do imóvel locado na data indicada no item 5.1.1 não obsta a verificação da Data de Início do Prazo Locatício e o início da cobrança dos aluguers.

Cláusula Sexta – DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO DA LOCAÇÃO

6.1 O presente contrato poderá ser renovado mediante a assinatura de termo aditivo por ambas as partes.

Cláusula Sétima – REMUNERAÇÃO DO LOCADOR

7.1 Como contraprestação e retorno do investimento do Locador na (i) destinação do Terreno à construção da obra segundo os interesses da Locatária, (ii) na provisão financeira da construção da obra, de acordo com as necessidades e especificações da Locatária, e para a utilização em locação da obra pelo prazo de 60 (sessenta) meses, prorrogáveis na forma da Cláusula Sexta, a Locatária pagará ao Locador, mensalmente, a quantia a ser apurada na forma da cláusula 7.1.1.

7.1.1. O aluguel mensal será de R\$ 412.000,00 (quatrocentos e doze mil reais), e será corrigido a cada período de 12 (doze) meses, contados da data da assinatura do Contrato, pela variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice oficial que o venha a substituir, *pro rata temporis*.

7.1.2. Os aluguéis mensais, no montante acima acrescido da variação acumulada do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) da Fundação Getúlio Vargas do período correspondente, serão pagos **até o 10º (décimo) dia útil de cada mês**, mediante o pagamento de boleto bancário ou depósito na conta corrente indicada pelo Locador. O não recebimento do boleto bancário antes do vencimento não exime a Locatária do adimplemento pontual do aluguel, que deverá ser realizado mediante depósito bancário no Banco Itaú, agência 0367, conta corrente 59.282-1, ou qualquer outra conta bancária pertencente ao Locador, servindo o comprovante de depósito após a devida compensação como recibo de pagamento.



7.2. A mora da Locatária importará na cobrança de multa equivalente a 2% (dois por cento) do valor do aluguel em atraso, além de compensação da mora conforme índices oficiais de remuneração básica e juros aplicados à caderneta de poupança do período decorrido, ou por qualquer outro índice oficial que venha a substituí-lo.

7.3 Eventual recebimento do aluguel fora do prazo estabelecido não se constituirá em alteração ou novação contratual, mas em ato de mera liberalidade do Locador.

7.4 É de exclusiva responsabilidade da Locatária, o pagamento das taxas de água, de energia elétrica, telefone, gás, condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), taxa de lixo, limpeza e conservação cobrada por Concessionária de Serviço Público, bem como todos os tributos e contribuições federais, estaduais e municipais de qualquer natureza, incidentes e os que doravante venham a recair sobre o imóvel locado.

7.5 Os pagamentos mencionados no item anterior deverão ser feitos nos respectivos vencimentos e os comprovantes de quitação deverão ser entregues ao Locador sempre que solicitados.

7.6 Caso os pagamentos elencados no item 7.5 do presente contrato sejam feitos diretamente pelo Locador em virtude do inadimplemento da Locatária, esta o ressarcirá no prazo máximo e impostergável de 30 (trinta) dias após o recebimento da comunicação por escrito feita pelo Locador para tal efeito, sob pena deste inadimplemento contratual configurar falta grave, ensejando a consequente rescisão do contrato. Sobre o reembolso efetuado pela Locatária incidirá multa convencional de 2% (dois por cento) sobre os valores pagos pelo Locador, correção monetária segundo os índices do IGP-M (FGV) do período decorrido, ou por qualquer outro índice oficial que venha a substituí-lo, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês calculados *pro rata temporis*.

7.7 As despesas dessa contratação estão programadas em dotação orçamentária própria, prevista no orçamento da União, para o exercício de 2017, na seguinte classificação: Programa 12.364.2080.20RK.0042 e 12.364.2080.20RK.0042; Ptes 108366 e 108371; Fonte 0112000000; e Natureza 339039.



Cláusula Oitava – REEQUILÍBRIO ECONÔMICO-FINANCEIRO DO VALOR DO ALUGUEL

8.1 Tendo em vista a atipicidade, as particularidades e a essencialidade dos termos e condições do presente Contrato, as partes concordam que o valor dos alugueres contratados reflete o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato durante a vigência do Prazo Locatício e de sua prorrogação na forma da Cláusula Sexta, face às obrigações e investimentos a serem realizados pelo Locador. Se após o término da primeira renovação do Contrato as partes decidirem pela manutenção do Contrato e constatarem que houve ruptura do seu equilíbrio econômico-financeiro, obrigam-se a negociar de boa-fé e à luz das condições de mercado vigentes à época, um novo valor de alugueres mensais que assegure o reequilíbrio econômico-financeiro do ajuste.

Cláusula Nona – REAJUSTE DO ALUGUEL

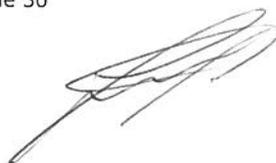
9.1 O reajuste do aluguel de acordo com os critérios previstos na Cláusula Sétima será automático, devendo a Locatária ser comunicada do novo valor com a demonstração da aplicação dos índices no mínimo cinco dias antes do vencimento do aluguel.

9.2 Quando da ocorrência de reajustes do aluguel, se até a data do pagamento não houver sido divulgado o índice aplicável, o aluguel será reajustado tomando-se por base a variação acumulada dos 12 (doze) últimos índices publicados, sendo que o acerto do que sobejar ou faltar ao índice até então não divulgado, quer positivo, quer negativo, deverá ser efetuado mediante acréscimo ou abatimento no valor do aluguel subsequente.

Cláusula Dez – DA EXPANSÃO

10.1 A Locatária poderá solicitar a expansão da área construída, se for o caso, mediante envio de notificação por escrito mencionando as especificações preliminares para expansão ("Espaço da Expansão"), plantas, croquis e memorial descritivo.

10.1.1 Com base nas plantas e especificações devidamente aprovadas e discutidas em conjunto pelo Locador e Locatária, bem como aprovadas pelas autoridades municipais, estaduais ou outras competentes, o Locador com anuência da Locatária contratará construtora para construção da expansão.



10.1.2 Tanto a elaboração das plantas e especificações do Espaço da Expansão, como a metodologia e a prática de sua construção deverão observar as práticas e padrões aceitáveis às plantas e especificações do Imóvel.

10.1.3 A Locatária será a única responsável pela aprovação do projeto junto às autoridades competentes.

10.3 O valor do aluguel adicional decorrente da Expansão e o prazo para a conclusão de sua construção serão definidos em comum acordo entre as partes dentro de 30 (trinta) dias a contar da data de aprovação dos projetos que deverá ser objeto de um novo contrato a ser celebrado entre as partes.

10.4 A mesma metodologia utilizada para aprovação a entrega do Imóvel, mencionada neste Contrato, será utilizada pela aprovação de sua Expansão.

10.5 A expansão somente será implementada caso o Locador e o Locatário acordem todos os seus termos e condições levando em consideração as diretrizes aqui estabelecidas.

Cláusula Onze – OBRIGAÇÕES

11.1 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 a Locatária pelo prazo mínimo de 60 (sessenta) meses, e a Locatária obriga-se a tomar o Imóvel locado 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.

11.2 O imóvel e acessórios locados destinam-se única e exclusivamente à instalação da Locatária, e/ou de seus departamentos, sendo-lhe vedado utilizá-los para quaisquer outros fins que não os previstos em seus objetivos institucionais. A Locatária declara-se ciente e se obriga a respeitar o Regimento Interno (anexo 05), bem como a Convenção do Condomínio (anexo 06), inclusive os seus eventuais aditamentos e alterações posteriores.

11.3 É terminantemente vedada à cessão ou sublocação, total ou parcial, do imóvel, salvo (a) para órgãos ou departamentos da administração pública vinculados às finalidades institucionais da Locatária; (b) para prestação de serviços à Locatária ou à sua comunidade



vinculados às finalidades institucionais da Locatária, tais como reprografia, alimentação, correios, serviços bancários, livrarias; (c) mediante prévia autorização por escrito do Locador. Em qualquer hipótese, obriga-se a Locatária a dar pleno conhecimento deste contrato a quaisquer terceiros, sendo certo que permaneça diretamente responsável pelo seu cumprimento integral, inclusive com relação ao pagamento do aluguel e demais encargos.

11.3.1. Nenhuma cessão ou sublocação, total ou parcial, do Imóvel será efetuada (a) sem que a Locatária comunique sua intenção e obtenha autorização do Locador com antecedência mínima de 45 (quarenta e cinco) dias, remetendo-lhe informações detalhadas sobre o escopo da cessão ou sublocação da área; (b) sem que o beneficiário da cessão ou sublocação assuma expressamente e por escrito a obrigação de respeitar o Regimento Interno e a Convenção de Condomínio aplicáveis ao Imóvel; e (c) por prazo superior ao do presente contrato.

11.3.2 Constituem motivos legítimos para a recusa da autorização a que se refere o item (c) da subcláusula 11.3 apenas (a) a desvinculação dos serviços propostos das finalidades institucionais da Locatária; (b) a descaracterização das atividades propostas para o empreendimento (parque empresarial; (c) o afluxo excessivo ou anormal de pessoas ao Imóvel; (d) o descumprimento de normas sanitárias ou ambientais; e (e) a adoção de programação visual ou finalidade incompatível com o condomínio.

11.3.3 O Locador responde por perdas e danos à Locatária pela recusa injustificada da autorização a que se refere o item (c) da subcláusula 11.3.

11.3.4 A autorização a que se refere o item (c) da subcláusula 11.3 dá-se apenas em relação à modalidade de serviço proposta, ao espaço geográfico ocupado no Imóvel e à programação visual e finalidade propostas, conforme descrição no termo de referência, não sendo conferido à Locadora poderes para vetar as escolhas da Locatária quanto à pessoa física ou jurídica escolhida por ela para a atividade.

11.4 O exercício de atividades industriais e comerciais não gerará a Locatária direito a ponto comercial e eventuais indenizações.



11.5 A Locatária deverá manter o imóvel e acessórios locados, assim como os recebe, em boas condições de higiene, limpeza e conservação e em perfeito estado, para assim restituí-los, quando findo ou rescindido o presente contrato, conforme Termo de Vistoria, assinado entre as partes, devendo também efetuar os reparos que lhe forem atribuídos por força do disposto no artigo 23 da Lei n.º 8.245/91.

11.6 Todos os estragos decorrentes da ocupação do imóvel e acessórios deverão ser reparados e custeados pela Locatária, responsabilizando-se esta, inclusive, pelos aluguéis, demais taxas e encargos, até a conclusão das obras e definitiva entrega das chaves.

11.7 Deverão ser empregados materiais de qualidade igual à existente no imóvel e mão-de-obra devidamente qualificada.

11.8 A Locatária, não poderá realizar qualquer modificação ou benfeitoria no imóvel, sem a prévia e expressa autorização do Locador, não podendo elas, de qualquer forma, prejudicar a solidez, segurança, estrutura e estética do prédio, devendo ainda, observar as leis, posturas e regulamentos pertinentes, responsabilizando-se por eventuais multas e penalidades.

11.8.1 Caso a Locatária promova as benfeitorias, as suas próprias custas, a Locatária obriga-se a entregar ao Locador no prazo máximo de 90 (noventa) dias da data da conclusão das obras, cópias dos seguintes documentos, caso aplicáveis: (i) Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros; (ii) Habite-se, se for o caso; (iii) Memorial Descritivo; (iv) ART do Engenheiro responsável pelas obras; (v) Projeto "as built"; e (vi) A respectiva Certidão de Negativa de Débito do INSS.

11.8.2 Na hipótese de as benfeitorias serem diretamente introduzidas pela Locatária, a aprovação pelo Locador não exime a Locatária de reparar todo o qualquer dano causado ao Imóvel e quaisquer outros danos que venham a ser causados em decorrência a realização de tais benfeitorias.

11.8.3 Toda e quaisquer benfeitorias realizadas no Imóvel, independente de terem sido aprovadas pelo Locador, deverão: (i) obedecer ao mesmo padrão de construção empregado no Imóvel; (ii) não afetar a segurança e solidez das edificações existentes, quando da sua realização; (iii) obedecer as normas ABNT; e (iv) às custas da Locatária, ser devidamente aprovadas pelas autoridades competentes, quando



necessário, e regularizadas perante o cadastro da Prefeitura local e do Cartório de Registro de Imóveis competente, obrigando-se o Locador a assinar todos os documentos necessários para tanto.

11.8.4 A realização de benfeitorias que venham a causar danos ao Imóvel implicará na exoneração da responsabilidade do Locador prevista no item 11.8.3 acima.

11.9 Fica desde já ajustado que eventuais benfeitorias, ainda que tenham o caráter de necessárias, úteis ou voluptuárias, introduzidas ou realizadas no imóvel, ficarão a este incorporadas, sem que por isso caiba a Locatária, qualquer direito a indenização ou direito de retenção do imóvel ora locado.

11.9.1 As pertencas podem ser retiradas ao fim do contrato, ficando os custos de remoção e reparo do Imóvel, se houver, por conta da Locatária.

11.10 O Locador sempre que entender conveniente ou necessário poderá vistoriar o imóvel ou indicar para esse fim pessoa ou empresa que reputar habilitada, avisando a Locatária com uma antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas.

11.11 A Locatária se obriga a remeter tempestivamente ao Locador qualquer intimação, multa, exigência de autoridade pública ou convocação que tenha recebido e que exija qualquer providência ou o exercício de qualquer direito a cargo do Locador.

11.12 O Locador não é responsável e não responderá em nenhum caso e em época alguma, por danos que a Locatária, seus prepostos ou empregados, venham a sofrer em razão da utilização do imóvel objeto do presente contrato.

11.13 Este contrato obriga não só as partes, mas também seus bens, herdeiros e/ou sucessores a qualquer título.

11.14 O Locador poderá, mediante comunicação à Locatária, utilizar como lastro de operações financeiras ou securitizar quaisquer alugueres vincendos referentes a este contrato, sem prejuízo das demais disposições aqui contidas.

11.15 Na hipótese de venda do imóvel locado, o Locador se obriga a dar a Locatária a preferência para a respectiva aquisição, em igualdade de condições com terceiros



8.



interessados. A Locatária, sob pena de caducidade, deverá se manifestar a respeito do seu direito de prelação no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data em que o Locador lhe comunicar, por escrito, a sua intenção de alienar o imóvel.

11.15.1 A Locatária fica obrigada a permitir a visitação de interessados na aquisição do imóvel, podendo indicar o melhor horário para que não haja interrupção no curso normal dos seus negócios.

11.16 Caso o domínio do imóvel objeto do presente seja transferido, conferido, compromissado a venda ou cedido a terceiros, a qualquer título, durante o curso do prazo contratual, a presente locação continuará em vigor, comprometendo-se o Locador a fazer constar do documento que vier a celebrar a obrigatoriedade do adquirente respeitar esta locação.

11.16.1 Correm pelo Locador as despesas de registro deste contrato na circunscrição imobiliária competente para fins do art. 8º e 33 da Lei n.º 8.245/91, que comprovará o registro até a Data de Início do Prazo Locatício, sob pena de responder pelos danos da omissão.

Cláusula Doze – SEGURO

12.1 A partir da "Data de Início do Prazo Locatício", é responsabilidade do *Condomínio Perini Business Park* a contratação do seguro estrutural do imóvel do empreendimento contra incêndio, raio, explosões, queda de aeronaves, vendaval, granizo, impacto de veículos terrestres, incluindo a assistência ao condomínio e a responsabilidade civil do condomínio, e, será de responsabilidade do Locatário o pagamento da franquia no caso de sinistro.

12.1.1 É vedado a Locatária qualquer contratação de seguro estrutural do imóvel, e, é sua a responsabilidade pela contratação de seguro dos bens móveis e utensílios de sua propriedade.

12.1.2 O Locador, por ser proprietário do imóvel será o único beneficiário da indenização eventualmente devida em caso de sinistro que danifique ou faça perecer o imóvel locado.



Cláusula Treze - RESCISÃO

13.1 A infração de qualquer das cláusulas deste instrumento assegurará à parte inocente o direito de considerar rescindido este contrato, desde que a parte infratora não regularize tal condição no prazo máximo de 30 (trinta) dias a contar do recebimento da notificação a respeito da irregularidade. Caberá ainda a parte infratora, confirmada a rescisão do contrato nos termos dispostos neste item, liquidação antecipada de danos de 03 (três) vezes o valor do último aluguel pago pela Locatária, excetuando-se as obrigações para as quais existam outras penalidades expressamente pactuadas, cobrável através de processo de execução, se necessário for, como alternativa ao ajuizamento das demais ações que couberem por força deste contrato, respondendo sempre a parte infratora pela despesa e custas com o respectivo procedimento judicial, extrajudicial e honorários advocatícios decorrentes.

13.1.1. Aplica-se o disposto na presente cláusula em substituição do previsto no item 7.2 no caso da necessidade de interposição da medida judicial para exercício do Direito do Locador.

13.1.2 A liquidação antecipada de danos prevista no item 13.1 acima não se aplica na hipótese de rescisão antecipada do Contrato, em que será devido o saldo de alugueres conforme item 13.2 e/ou 13.3 a seguir.

13.2. Em caso de rescisão deste contrato por infração contratual da Locatária antes de decorridos 60 (sessenta) meses de ocupação do Imóvel, esta se obriga a pagar ao Locador multa contratual correspondente a integralidade do saldo do contrato (de sessenta meses, não se computando para tal efeito a possibilidade de aditamento de prazo). Ou seja, a Locatária se obriga ao pagamento de multa equivalente ao valor dos alugueres a vencer até o término do prazo de 60 (sessenta) meses de vigência da Locação como forma de compensar os investimentos feitos pelo Locador no Imóvel para atendimento às necessidades específicas da Locatária.

13.3 Fica assegurado às partes o direito de rescindir o presente contrato por motivo não imputável à contraparte, desde que notifique esta, por escrito, com antecedência de 180 (cento e oitenta) dias, de sua intenção neste sentido.

13.3.1 Ocorrendo a hipótese prevista no item 13.3 por ato unilateral da Locatária antes de decorridos 60 (sessenta) meses de ocupação do imóvel, esta se obriga a



8.



pagar ao Locador multa contratual correspondente a integralidade do saldo do contrato (de sessenta meses, não se computando para tal efeito a possibilidade de aditamento de prazo). Ou seja, a Locatária se obriga ao pagamento de multa equivalente ao valor dos alugueres a vencer até o término do prazo de 60 (sessenta) meses de vigência da Locação como forma de compensar os investimentos feitos pelo Locador no Imóvel para atendimento às necessidades específicas da Locatária.

13.3.2 A prestação estabelecida na cláusula 13.3.1 acima visa, em consonância com o Parágrafo Único do art. 473 do Código Civil Brasileiro, a ressarcir todos os investimentos feitos pelo Locador com a construção da obra pretendida pela Locatária, de modo que a Locatária reconhece como legítimo o direito do Locador de receber as referidas indenizações/quantias na sua íntegra.

13.3.3 A prestação estabelecida na cláusula 13.3.1 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.

13.3.4 O adimplemento da prestação deverá ser realizado em parcela única no último dia do prazo da notificação prévia de que trata o item 13.3, sob pena de pagamento dos encargos moratórios previstos no item 7.2.

13.4 A rescisão justificada do presente contrato por ato da Locatária ensejará o pagamento de liquidação antecipada de danos calculada nos termos do item 13.3.1.

13.5 Notificada a rescisão do contrato por uma das partes, a Locatária terá o prazo improrrogável de 90 (noventa) para desocupar o imóvel.

Cláusula Quatorze – Sinistro

14.1 Na hipótese de sinistro envolvendo o imóvel locado, o valor do seguro recebido pelo Locador será utilizado para a realização das obras de recuperação do imóvel, nesse caso, o prazo de locação ficará suspenso pelo período que durarem ditas obras.



14.2 Fica desde já convencionado que durante o período em que a Locatária estiver impossibilitada de utilizar parte o prédio locado, em decorrência das obras de recuperação decorrente de incêndio, ficará desobrigada de pagar o aluguel ora contratado e os encargos correspondentes proporcionalmente à parte do prédio que se encontrar em obras apenas na hipótese de não ter sido a responsável pelo sinistro.

Cláusula Quinze – Devolução do Imóvel

15.1 A devolução do Imóvel será feita mediante assinatura do TERMO DE VISTORIA E DEVOLUÇÃO DE CHAVES, de modo que a Locatária se obriga a solicitar à Locadora, vistoria do imóvel com no mínimo 90 (noventa) dias de antecedência à desocupação sob pena de infração contratual e o pagamento da multa disposta no item 13.1 do presente contrato.

15.2 A vistoria para a restituição do imóvel será obrigatoriamente realizada pelo Locador e Locatário em conjunto, devendo o imóvel ser devolvido nas condições em que recebeu, de acordo com o especificado no Termo de Vistoria e Entrega de Chaves, totalmente livre de pessoas e coisas, promovendo os reparos necessários constatados no ato da vistoria.

15.3 O Locador não recusará a devolução do imóvel se este não estiver em ordem e/ou a Locatária não efetuar os reparos julgados necessários, mas cobrará judicial ou extrajudicialmente os valores respectivos.

15.4 O Locatário se obriga a devolver todas as chaves, internas e externas, inclusive, cópias que por ventura tenham sido feitas.

Cláusula Dezesesseis – DA CESSÃO DE CRÉDITOS

16.1 A Locatária autoriza expressamente, em caráter irrevogável e irretroatável, que o crédito decorrente do pagamento dos alugueis venha a ser cedido plena ou fiduciariamente a terceiros, a exclusivo critério do Locador, para fins de obtenção de recursos por meio de operações financeiras, e do mercado de capitais, da Captação de Recursos, inclusive mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários ("CRIs") ou ainda cessão dos recebíveis desde Contrato para cessionários.

16.2 A Locatária tem conhecimento e reconhece nada ter a opor à faculdade do Locador de, a seu exclusivo critério, onerar o Imóvel, quer pela constituição de hipoteca quer pela



8.



instituição de propriedade fiduciária ou ainda outra forma de gravame, na hipótese de Captação de Recursos.

16.3 Nos termos da lei nº 9.514/97, as partes reiteram os conceitos com aplicação aos negócios que poderão advir da celebração do presente Contrato, a saber: (i) securitização de créditos imobiliários é a operação pela qual uma companhia especializada compra créditos imobiliários e emite valores mobiliários lastreados nesses créditos, para fins de colocação no mercado; (ii) alienação fiduciária é o negócio jurídico pelo qual o Locador, objetivando constituir a garantia para Captação de Recursos no mercado, contrata a transferência ao investidor, da propriedade resolúvel do Imóvel, que será cancelada se e após a liquidação das obrigações contratadas e seus acessórios; e (iii) com a constituição da propriedade fiduciária, a posse direta do bem ficará com o devedor/fiduciante, e a indireta com o credor/fiduciário.

16.3.1 Efetivada a Captação de Recursos nesta cláusula, tanto o Locador, como a Locatária concordam que os termos e condições definidas neste Contrato, inclusive aquelas relativas ao valor da Locação, sua forma de atualização e reajuste, somente poderão ser alteradas com anuência do Financiador.

16.4 Caso o Locador opte pela securitização dos créditos imobiliários derivados desde Contrato, na forma do disposto no item 16.1, acima, a Locatária desde já anui e consente com a cessão dos recebíveis imobiliários deste contrato ("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.

16.5 A Locatária declara ter plena ciência e manifesta sua concordância que:

- i) Nos procedimentos de emissão dos títulos mobiliários serão fornecidas informações e documentos referentes a presente contratação;
- ii) Na emissão de tais títulos serão dados como firmados e certos todos os créditos e direitos, nos termos deste Contrato;
- iii) As operações poderão envolver a formalização de instrumento 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,



sendo que as despesas relativas à tais operações serão suportadas exclusivamente pelo Locador.

- 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 financeira (*rating*) e outros diretamente relacionados à securitização ou cessão de créditos e direitos oriundos destes contrato. A Locatária envidará seus melhores esforços para disponibilizar todas as informações razoavelmente requisitadas para elaboração dos documentos pertinentes à Cessão de Créditos. A Locatária, por sua vez, se resguarda a não dar publicidade a informações ou declarações, que a legislação lhe assegure, conforme disposição legal, preceituada pela CVM ou qualquer outro órgão regulador, para empresas de capital aberto; e
- v) Será vedado à Locatária compensar qualquer crédito que detenha ou venha a deter em face do Locador, inclusive aqueles relativos a eventuais multas que o Locador venha lhe dever em função deste contrato, com qualquer obrigação de pagar assumida pela Locatária em face do Locador neste Contrato.

16.6 As partes concordam e reconhecem que

- i) Na hipótese desta cláusula 16.1 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
- iii) A Locatária poderá opor aos Cessionários dos créditos todas as exceções que, em virtude deste Contrato, possua contra o Locador, hipóteses nas quais os eventuais Cessionários não poderão reclamar da Locatária pelo não recebimento dos créditos relativos a este Contrato.

Cláusula Dezessete – CONFIDENCIALIDADE E DOS DEVERES DE BOA FÉ

17.1 Durante a vigência deste Contrato e pelo período de 02 (dois) anos contados do seu término, as partes deverão guardar sigilo a respeito de todas e quaisquer Informações



8



Confidenciais que qualquer das partes fornecer, revelar ou comunicar a outra parte, decorrentes das suas respectivas atividades.

17.1.1 Para os fins do aqui disposto, entender-se-á por "Informações Confidenciais" todo e qualquer documento e/ou informação de natureza sigilosa, divulgado (de forma verbal, escrita, digital ou por qualquer outro meio direto ou indireto) por sócios, diretores, empregados de qualquer das partes (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada) a outra parte, seus sócios, empregados, administradores, diretores, gerentes, profissionais, sub-contratados e prepostos (ou qualquer pessoa física e/ou jurídica a ela vinculada), antes, durante ou após a presente data, inclusive, mas não se limitando aquelas referentes aos termos e condições do presente Contrato.

17.1.2 Essa obrigação de sigilo não se aplicará quando a divulgação das Informações Confidenciais seja exigida por lei, regulamento ou determinação judicial, especialmente a Lei nº 12.527/2011 ou a lei que venha a substituir e sua regulação, como também para fins de securitização, sendo certo que, em ambos os casos, as partes deverão envidar seus melhores esforços no sentido de fazer use apenas daquelas Informações Confidenciais cuja divulgação seja estritamente necessária para o atendimento de referidas exigências.

17.1.3 A violação da obrigação de sigilo aqui prevista sujeitará a parte infratora a indenizar a parte inocente por todas as perdas e danos por ela sofridos em razão de tal violação.

17.2 O relacionamento das Partes em decorrência deste Contrato e para os fins nele previstos atenderá aos princípios da boa-fé, confiança e lealdade contratual, abstendo-se cada parte de adotar conduta que prejudique os interesses da outra no contexto deste Contrato.

Cláusula Dezoito – RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

18.1 O Locador declara que não existe qualquer passivo ambiental no Imóvel descrito na Cláusula 2.1 deste contrato.



8



18.1.1 O Locador responderá por toda e qualquer violação da legislação ambiental ocorrida antes da entrada da Locatária no Imóvel, mesmo aquelas, verificadas após a imissão da Locatária na posse do Imóvel, mas que comprovadamente tenham sido geradas antes de tal imissão na posse, ou criadas durante a execução das obras.

18.2 A Locatária declara e garante que as atividades que serão desenvolvidas no Imóvel são permitidas pelas leis de zoneamento, pela legislação ambiental e de proteção às áreas verdes e mananciais em vigor, e que todas as licenças e autorizações eventualmente necessárias ao desenvolvimento das atividades que a Locatária pretende realizar no Imóvel são passíveis de ser obtidas.

18.3 A Locatária assume a obrigação de, a partir da Data de Início do Prazo Locatício utilizar o Imóvel em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis competindo a Locatária tomar todas as providencias para evitar e impedir que o Imóvel seja objeto de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas.

18.4 A Locatária responderá por toda e qualquer violação da legislação ambiental ocorrida a partir da data da entrada da Locatária no Imóvel, desde que não vinculada às obras de construção do imóvel.

18.5 Em conformidade com o disposto nos itens acima, a Locatária deverá arcar com os custos e despesas relativos às medidas e atividades necessárias à regularização e saneamento das contingencias e passivos apurados a qualquer tempo e que digam respeito a questões ambientais ocorrida a partir da entrada da Locatária no Imóvel, relacionada à sua operação/atividade, bem como deverá arcar com eventuais prejuízos causados ao Locador em função das contingencias e passivos identificados

18.6 Durante o prazo de locação o Locador terá o direito e realizar uma auditoria ambiental no Imóvel uma vez por ano, mediante comunicação prévia por escrito com antecedência de 05 (cinco) dias.

18.6.1 Sem prejuízo do disposto no item 18.6 acima, faculta-se ao Locador realizar a auditoria ambiental em caráter excepcional, mediante aviso prévio com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, na ocorrência de qualquer evento causado pela Locatária ou por seus subcontratados que, pelo entendimento do Locador, possa indicar potenciais danos ambientais ou infração a disposição da legislação ambiental.



8



Cláusula Dezenove - DISPOSIÇÕES GERAIS

19.1 Este instrumento, assim como se encontra redigido, revoga e substitui todo e qualquer contrato ou ajuste anterior, escrito ou verbal, tácito ou expresso, existente entre as partes.

19.2 Este instrumento é firmado de forma irrevogável e irretratável, obrigando as partes e seus sucessores a qualquer título.

19.3 A nulidade ou anulabilidade de determinada disposição deste instrumento contratual não atingirá suas demais disposições, e as partes se obrigam a convalidar, nos termos permitidos pela lei, a disposição nula ou anulada, de modo que prevaleça, no que for legalmente possível, a vontade das partes nela expressada.

19.4 As Partes de comum acordo e de livre e espontânea vontade declaram neste ato que todos os entendimentos e ajustes mantidos anteriormente, seja, na forma verbal ou escrita, estão integralmente traduzidas nas cláusulas deste instrumento e demais documentos integrantes, não restando, de qualquer das partes, pendências ou reserva mental sobre o objeto do presente contrato.

19.5 Este contrato está vinculado à Dispensa de Licitação nº 329/2017.

19.6 O Locador manterá, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações por ele assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no Termo de Referência (Anexo 07).

19.7 Qualquer alteração, emenda ou modificação das cláusulas deste contrato somente poderá ser efetuada através de competente Aditivo Contratual devidamente assinado pelos representantes legais das partes.

19.8 As partes neste ato, declaram terem sido devidamente assessoradas por profissionais capacitados a identificar e compreender o teor das cláusulas deste instrumento, do contrato de fornecimento e demais documentos integrantes, bem como terem conhecimento das regras legais aplicáveis.

19.9 Nenhuma das partes depende economicamente da outra.



19.10 Com o objetivo de desenvolver um comportamento socialmente responsável, as Partes comprometem-se, reciprocamente, a observar e cumprir todas as disposições legais que regulamentam o trabalho infantil, bem como quaisquer práticas e discriminação, visando erradicar estas situações que são legal e socialmente inaceitáveis.

19.11 O cumprimento das obrigações assumidas no presente contrato, não violará nenhuma lei, regulamentação ou obrigação pela qual ela esteja vinculada, incluindo, entre outras, leis e regulamentações anticorrupção e de aquisição pública, e leis e regulamentações aplicáveis a autoridades governamentais.

Cláusula Vinte- NOTIFICAÇÕES

20.1 Todas as notificações, citações, intimações ou outras comunicações entre as partes far-se-ão mediante correspondência com aviso de recebimento nos termos no art. 58 da Lei n.º 8.245/91.

20.1.1 Endereço das partes para correspondências:

(a) No caso do Locador: Atenção: Sr. Fernando Silva Telles, Tel PABX: (11) 3035-4141, Av. Brig. Faria Lima, 1461 - 10. andar - Torre Sul (esquina com Av. Rebouças), São Paulo - SP - CEP 01451-904, e-mail: fernandostelles@coinvalores.com.br

Com cópia para:

Furtado Neto Advogados Associados, Tel. PABX (47) 21053393 / FAX: (47) 21053390, Rua Ministro Calógeras, nº 343, 8º Andar, Centro, na Cidade de Joinville/SC, CEP 89.201-905, e-mail: ddetroz@furtadoneto.adv.br, aos cuidados de Derlayne Detroz.

(b) No caso da Locatária: Atenção: Sr. Alvaro Guilherme Rojas Lezana, Tel PABX: (48)3721-6018, e-mail contato@reitoria.ufsc.br

20.1.2 Havendo modificação do endereço designado a parte deve indicar o novo destino por escrito.



Cláusula Vinte e Uma – FORO

21.1 Fica eleito o foro da cidade de Florianópolis/SC, como único e competente para dirimir as questões oriundas do presente instrumento, com renúncia expressa de qualquer outro.

E por estarem assim justos e acordados, assinam as partes o presente instrumento, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas que a tudo assistiram.

Florianópolis (SC), 14 de agosto de 2017.



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
Jair Napoleão Filho
Pró-Reitor de Administração
CPF: 342.374.379-49



COINVALORES CORRETORA DE CÂMBIO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

1º Tabelionato Joinville/SC

TESTEMUNHAS:


Nomes: Gilberto de Souza
CPF: 090.287.569-81
RG: 6.441.009


Nomes: Ana Lucia Alves
CPF: 684.005.359-87
RG: 2/R-1.861.417

TABELIONATO
DE NOTAS E PROTESTOS DE JOINVILLE
ESTADO DE SANTA CATARINA
Rua 3 de Maio, 11, Centro, Joinville/SC, CEP 89201-030
Fone/Fax: (47) 3433-5844 - email: joinville@cartoriogaya.com.br
Horário de atendimento: 9h às 18h

GUILHERME GAYA - Tabelião
Cód.: 1073326/ Reconheço a(s) assinatura(s) por AUTÊNTICA de:
(1) DERLAYNE DETROS
Joinville, 30 de agosto de 2017. Em test. da verdade.
Emolumentos: R\$ 3,05 + selo: R\$ 1,85 -- Total: R\$4,90

() Simone Caraja Flinder / () Sonia Correa Felipe - Escreventes
Selo Digital de Fiscalização - Selo normal EUA82377-GTZP

Sonia Correa Felipe
Escrevente

