

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMPLEMENTAR PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS

I - PARTES:

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as partes:

SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sociedade com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Alberto Cerqueira Lima, nº 657, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0001-05, neste ato representada por seus representantes legais abaixo subscritos ("Locadora"); e

SOCICAM TERMINAIS RODOVIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES LTDA., sociedade limitada, com sede na Cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Alberto de Cerqueira Lima, 657, Sala A, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 62.396.296/0001-69, neste ato devidamente representada na forma de seu Contrato Social, por seus representantes legais abaixo subscritos ("Locatário").

Na qualidade de Interveniente Anuente,

CONSÓRCIO PRIMA, constituído pelas empresas **Socicam Administração, Projetos, Representações Ltda.**, acima qualificada, e **Termini S.A.**, sociedade com sede na Capital do Estado de São Paulo, na Avenida Cruzeiro do Sul, nº 1.800, sala A - 16, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 64.805.187/0001-83, neste ato representada por seus representantes legais abaixo subscritos.

Adiante, a Locadora e o Locatário, quando mencionadas em conjunto como "Partes" e, individual e indistintamente, como ("Parte").

II - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) A Locadora, por suas filiais localizadas na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo localizadas na (i) Avenida Cruzeiro do Sul, nº 1.800, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0029-06, (ii) Rua Mário de Andrade, nº 664, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 43.217.280/0031-12, e (iii) Rua dos Jequitibás, s/nº, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

43.217.280/0032-01; obteve permissão exclusiva para a exploração do Terminal Rodoviário Tietê, do Terminal Rodoviário Barra Funda e do Terminal Rodoviário Jabaquara, todos arrendados ou comodatados, conforme o caso, para o Consórcio Prima e cuja exploração comercial de todos os serviços inerentes à sua operação encontra-se sob responsabilidade da Cedente ("Terminal Tietê", "Terminal Barra Funda" e "Terminal Jabaquara", respectivamente, sendo que quando mencionados em conjunto, designados apenas "Terminais"), nos termos do *Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto (Tietê) nº 0151980001*, conforme aditado, pela última vez, em 13 de maio de 2009 ("Contrato de Arrendamento Terminal Tietê"), do *Contrato de Comodato nº 0051321101*, conforme aditado pela última vez em 22 de novembro de 2006 ("Contrato de Comodato Terminal Barra Funda"), e do *Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Intermunicipal do Jabaquara nº 015198003* ("Contrato de Arrendamento Terminal Jabaquara"), quando mencionado em conjunto com o Contrato de Arrendamento Terminal Tietê e com o Contrato de Comodato Terminal Barra Funda, adiante designados apenas "Contratos dos Terminais"), todos celebrados entre o Consórcio Prima e a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô;

b) A Locadora locou espaços comerciais livres dos Terminais, conforme descritos no Anexo I a este instrumento ("Espaços Comerciais"), para a GR S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.905.110/0001-28 ("Locatário Atual"), nos termos do *Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial* que celebrado em 25 de setembro de 2014 ("Contrato de Locação"), iniciando a locação na data de assinatura do Contrato de Locação e com encerramento previsto em 25 de setembro de 2024 ("Prazo da Locação");

c) Em contraprestação à locação dos Espaços Comerciais, o Locatário Atual pagará mensalmente à Locadora um aluguel variável equivalente a 12% (doze por cento) do seu faturamento bruto mensal com um pagamento mensal mínimo de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), sendo que tal valor será reajustado anualmente pelo Índice Geral de Preços de Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"), conforme previsto no Contrato de Locação ("Valor Mensal Mínimo");

d) A Locadora e o Locatário têm interesse em acordar, por meio do presente instrumento, os termos e condições que regularão a ocupação dos Espaços Comerciais, pelo Locatário, na

caso os Espaços Comerciais não lhe sejam entregues livres e desembaraçados de pessoas e coisas, mediante a entrega das respectivas chaves, na Data de Início da Nova Locação.

1.3.1 Notificação: Ocorrendo o Termo Inicial da Nova Locação, a Locadora notificará o Locatário sobre a Data de Início da Nova Locação e os termos da Nova Locação.

1.3.2 Terceiro Interessado: Na hipótese de um terceiro se interessar em locar os Espaços Comerciais, tal locação poderá ser realizada, desde que (i) por valor igual ao superior ao Valor Mensal Mínimo; (ii) a Locadora aprove os termos e condições desta locação; e (iii) as Partes aditem o presente Contrato para estabelecer que, a partir daquela data, seus efeitos estarão suspensos até que uma nova condição suspensiva advenha.

1.4 Sublocação: É expressamente vedada a sublocação dos Espaços Comerciais a terceiros.

CLÁUSULA SEGUNDA - ALUGUÉIS DA NOVA LOCAÇÃO

2.1. Valor da Locação: A Locadora fará jus ao recebimento de alugueis decorrentes da Nova Locação, a ser pago pelo Locatário, a partir do Termo Inicial das Novas Locações, no mesmo valor até então pago pelo Locatário Atual a título de Valor Mínimo Mensal, nos termos da Locação Atual, observado os reajustes e correção monetária acrescidos sobre tais valores, sendo devido o primeiro aluguel na mesma data prevista na Locação Atual ("Alugueis" e "Valor de Locação", respectivamente).

2.2. Ocupação dos Espaços Comerciais: O Locatário estará autorizado a ocupar os Espaços Comerciais a qualquer tempo após a desocupação pelo respectivo Locatário Atual.

CLÁUSULA TERCEIRA - FORMA DE PAGAMENTO DO ALUGUEL

3.1. Forma de Pagamento do Aluguel: O Valor de Locação será pago mediante depósito em conta bancária de titularidade da Locadora, ou outra conta, a ser por este informada ao Locatário.

3.1.1. Multa por Atraso: Nos casos de eventual atraso no pagamento do aluguel, o Locatário deverá pagar o valor do aluguel acrescido de (i) multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (ii) juros moratórios de 1% (um) ao mês, calculados *pro rata die*, desde a data do atraso no pagamento até o efetivo pagamento.

CLÁUSULA QUARTA - MULTA

4.1. Multa: Salvo penalidade específica neste Contrato, a infração de qualquer cláusula deste Contrato, desde que não decorrente de ato ou omissão praticado pela outra parte, não sanada no prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento pela parte infratora de notificação encaminhada pela parte inocente, sujeitará o infrator ao pagamento de multa equivalente à totalidade dos alugueis vincendos à época da infração, sem prejuízo de a parte inocente dar por rescindido de pleno direito a presente Locação.

4.1.1 Valor da Multa: A multa aqui prevista visa a contemplar, inclusive, as eventuais perdas e danos e demais prejuízos relacionados com o rompimento contratual que serão sofridos pelas Partes, neles compreendidas as despesas, custos e investimentos nos quais as Partes incorreram e incorrerão para a viabilização desta locação, em consonância com o parágrafo único do artigo 473 do Código Civil Brasileiro e artigo 54A, parágrafo segundo, da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA QUINTA - RESCISÃO

5.1. Hipóteses de Rescisão: Durante o prazo estipulado no item 1.2, o presente Contrato não poderá ser rescindido por qualquer das Partes, exceto pela Locadora, a seu exclusivo critério, na hipótese de descumprimento contratual por parte do Locatário, e na hipótese de tiver sido requerida a falência ou recuperação judicial ou extrajudicial do Locatário ou demonstrada sua insolvência ou na hipótese de alienação, direta ou indireta, dos Espaços Comerciais ou seus direitos aquisitivos, pela Locadora.

5.1.1 Período de Cura. Nas hipóteses de rescisão previstas acima, a Parte inadimplente deverá ser notificada pela outra Parte para dirimir, se possível, a infração dentro do prazo de 15 (quinze) dias contados do recebimento de notificação específica para essa finalidade. Transcorrido o prazo supra sem que tenha havido solução para a infração ou sem que a Parte inadimplente tenha tomado as providências necessárias para tanto, a

outra Parte poderá, a seu exclusivo critério, dar por imediatamente resolvido o presente Contrato, sem prejuízo da Parte Inadimplente incorrer em perdas e danos.

CLÁUSULA SEXTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. Cessão: O Locatário não poderá ceder, total ou parcialmente, os direitos e obrigações decorrentes deste contrato, tão pouco ceder ou dar em comodato os Espaços Comerciais, sem prévio e expresso consentimento da Locadora.

6.2. Não compensação do Valor do Aluguel: As Partes expressamente concordam que é fundamental, para a Locadora, que o fluxo financeiro decorrentes dos aluguéis não seja interrompido durante o prazo deste Contrato, razão pela qual não será permitida a compensação a qualquer título de quaisquer valores devidos de Parte a Parte, por força deste Contrato ou de qualquer outro instrumento, com os aluguéis devidos.

6.3. Vinculação: Este Contrato vincula as Partes e seus sucessores, sendo exequível de acordo com os termos e condições aqui estabelecidos, a partir da data de sua assinatura.

6.4. Tolerância e Renúncia: O não exercício de qualquer direito decorrente deste Contrato por qualquer Parte não constituirá renúncia ou novação de tal direito. Caso qualquer das disposições aqui contidas seja considerada nula, inválida, ilegal ou inexecutável, (a) a não nulidade, validade, legalidade ou exequibilidade das demais disposições deste Contrato não será por isso prejudicada, e (b) as Partes negociarão, de boa-fé, a substituição das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexecutáveis, por disposições não nulas, válidas, legais e exequíveis, cujo efeito seja o mais próximo possível do efeito das disposições nulas, inválidas, ilegais ou inexecutáveis.

6.5. Indenização por Benfeitorias: O Locatário não terá direito a qualquer indenização ou retenção dos Espaços Comerciais em razão de quaisquer benfeitorias que porventura vier a realizar, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, mesmo que tenham sido autorizadas pela Locadora.

6.6. Alterações Contratuais: Nenhuma mudança, alteração ou aditivo de qualquer disposição deste Contrato terá efeito, salvo se efetuada por escrito, rubricada e assinada por todas as Partes.

6.7. Título Executivo Extrajudicial: Este Contrato e instrumentos em anexo constituem títulos executivos extrajudiciais nos termos do inciso II do Artigo 585, do Código de Processo Civil.

6.8. Execução Específica: As Partes reservam-se o direito de pleitear execução específica das obrigações assumidas pela outra Parte neste Contrato, de acordo com as disposições do Código de Processo Civil Brasileiro.

6.9. Dias Úteis: Para os fins deste Contrato, a expressão “Dias Úteis” significa todos os dias que não fim de semana ou feriado, municipal, estadual ou federal, na Cidade de São Paulo.

CLÁUSULA SÉTIMA - FORO

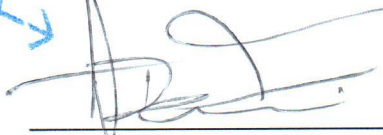
7.1. Foro: Fica eleito o Foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, como o único competente para dirimir todo litígio ou controvérsia originária ou decorrente deste Contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais especial que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam este Contrato em 3 (três) vias de igual teor e forma, e para um só efeito, devidamente subscritas por duas testemunhas.

São Paulo - SP, 02 de fevereiro de 2015.

[o restante desta página foi intencionalmente deixado em branco]

(página de assinaturas do Instrumento Particular de Contrato de Locação Condicional de Bem Imóvel para Fins Não Residenciais, firmado em 02 de fevereiro de 2015, Socicam Administração, Projetos e Representações Ltda. e Socicam Terminais Rodoviários Ltda.)


SOCICAM ADMINISTRAÇÃO, PROJETOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.

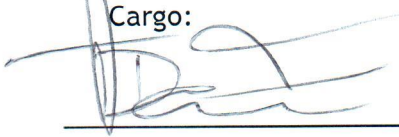
Locador

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:


SOCICAM TERMINAIS RODOVIÁRIOS E REPRESENTAÇÕES LTDA.

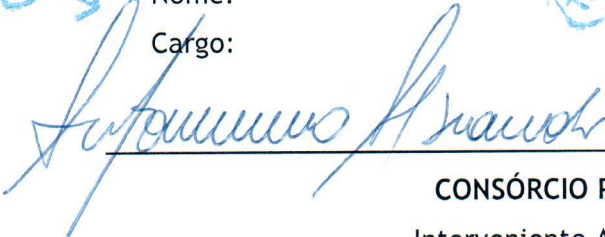
Locatário

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:


CONSÓRCIO PRIMA

Interveniente Anuente

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG:

CPF:

2. _____

Nome:

RG:

CPF:



CARTORIO DO 16º TABELIAO DE NOTAS
SAO PAULO - SP
Rua Augusta, 1638/1642 Cep: 01304-001
Fabio Tadeu Bissonin - Tabeliao

RECONHECO POR SEMELHANCA A(S) FIRMA(S)
ANTONIO ALIBRANDO(409041), ALTAIR
MOREIRA DE SOUZA FILHO(169755), ALTAIR
MOREIRA DE SOUZA FILHO(169755), ALTAIR
MOREIRA DE SOUZA FILHO(169755), JOSE
MARIO LIMA DE FREITAS(167325), JOSE
MARIO LIMA DE FREITAS(167325)
Sao Paulo, 25 de fevereiro de 2015.
EN TEST _____ DA VERDADE.

ATO COM VALOR ECONOMICO
COD. SEG. 503348548484853495048574955 6
VALIDO SOMENTE COM SELLO DE AUTENTICIDADE
FIRMA R\$ 7,25 ** TOTAL R\$ 43,50
DIGITADOR: Alexandre 12:09:17

ANEXO I

Contrato de Locação

O *Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial* foi celebrado em 25 de setembro de 2014, entre a Socicam, a GR e o Consórcio Prima, na qualidade de interveniente anuente, tem como objeto a locação dos espaços comerciais, livres e desembaraçados para imediata ocupação demarcados nos Terminais, conforme plantas anexas àquele instrumento, e terá término em 25 de setembro de 2024.

Nos termos previstos no Contrato de Locação, a GR pagará à Socicam Administração o valor mínimo mensal de locação de R\$ 790.000,00 (setecentos e noventa mil reais), sendo (i) R\$ 670.000,00 (seiscentos e setenta mil reais) por força do "Aluguel Mínimo Mensal", e (ii) R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) a título de "QMCL" - quota mínima mensal pelos serviços de manutenção, conservação e limpeza prestados nos Terminais, conforme previsto na Cláusula 3ª do Contrato de Locação, sendo que os referidos valores serão corrigidos pelo Índice Geral de Preços de Mercado apurado pela Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV").

Adicionalmente, a GR deverá pagar, a cada período de 12 (doze) meses, caso o total de seu faturamento bruto nesse mesmo período seja superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), os seguintes percentuais a título de aluguel, nos termos da Cláusula 5ª do Contrato de Locação: (i) 1,5% (um e meio por cento) sobre a parcela do faturamento bruto que for superior a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) até o faturamento bruto de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais); e (ii) 3,5% (três e meio por cento) sobre a parcela do faturamento bruto que for superior a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais).

Terminal Tietê

O *Contrato de Arrendamento de Exploração Comercial do Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto (Tietê)* foi celebrado em 20 de dezembro de 1989, entre a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô e o Consórcio Prima, conforme aditado, pela última vez, em de maio de 2009.

O Contrato de Arrendamento Tietê, que tem o prazo de vigência até 22 de janeiro de 2030, tem como objeto o arrendamento da exploração comercial de todos os serviços

inerentes à operação do Terminal Rodoviário Governador Carvalho Pinto (Tietê), situado à Av. Cruzeiro do Sul, nº 1.800.

Terminal Barra Funda

O *Contrato de Comodato nº 0051321101* foi celebrado em 14 de maio de 1993, entre a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô e o Consórcio Prima, conforme aditado, pela última vez, em 22 de novembro de 2006.

O Contrato de Comodato Barra Funda, que tem o prazo de vigência até 400 (quatrocentos) meses contados da data de sua celebração, tem como objeto a cessão em comodato da área localizada no bairro de Barra Funda em que foi construído o Terminal Rodoviário Barra Funda

Terminal Jabaquara

O *Contrato de Arrendamento da Exploração Comercial do Terminal Intermunicipal do Jabaquara nº 015198003* foi celebrado em 20 de dezembro de 1998, entre a Companhia do Metropolitano de São Paulo - Metrô, conforme aditado, pela última vez, em 13 de maio de 2009.

O Contrato de Arrendamento Jabaquara, que tem o prazo de vigência até 15 de março de 2030, tem como objeto o arrendamento da exploração comercial de todos os serviços inerentes à operação do Terminal Intermunicipal do Jabaquara.