

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

QUADRO RESUMO

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| 1 – LOCADORA: | |
| Nome: ARCEL S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES. | CNPJ/ME: 00.347.024/0001-11 |
| Endereço/Sede: Avenida Dr. Moraes Sales, nº 711, 7º andar, sala 01, CEP 13.010-910. | Município/UF: Campinas/SP. |
| 2 – LOCATÁRIA | |
| Razão Social: INFORMÁTICA DE MUNICÍPIOS ASSOCIADOS S/A | CNPJ/ME: 48.197.859/0001-69 |
| Endereço: Rua Bernardo de Sousa Campos, 42 - Anexo a Praça D. Barreto, Bairro Ponte Preta, CEP 13041-390 | Município/ UF: Campinas/ SP |
| 3 – OBJETO DA LOCAÇÃO | |
| 3.1 – Do Imóvel: localizado na Av. Benedito de Campos, 853, Jardim do Trevo – Campinas/SP – CEP 13030-040. | 3.2 – Matrícula: Nº 194.352 |
| 3.3 – Cartório: 3º. Registro de Imóveis de Campinas/SP. | |
| 3.4 – Área em m²: 2.196,56 m² (Dois mil, cento e noventa e seis metros quadrados) | |
| 3.5 – Atividade: Escritório, área de tecnologia/ informática | |
| 4 – ALUGUEL E PRAZOS | |

RUBRICAS:

| |
|----------------------|
| Jurídico Locadora |
| <i>LB</i> |

| |
|-----------------------|
| Jurídico Locatária |
| <i>GM</i> |

| |
|-----------------|
| Testemunha 1 |
| <i>Rd</i> |

| |
|-----------------|
| Testemunha 2 |
| <i>GM</i> |

| |
|---------------------|
| Locadora |
| <i>LB</i> <i>FN</i> |

| |
|---------------------|
| Locatária |
| <i>GM</i> <i>MG</i> |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

4.1 - Aluguel Mensal: R\$ 43.000,00 (Quarenta e três mil reais).

Será concedida pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA** as seguintes bonificações:

- (i) carência do aluguel mensal durante o 2º e 3º mês de vigência do contrato de locação, correspondente aos meses de julho e agosto de 2022 (mês referência), com vencimento, respectivamente em 05 de agosto de 2022 e 05 de setembro de 2022;
- (ii) desconto de 14% (quatorze por cento) sobre o valor do aluguel mensal, durante 10 (dez) meses, pelo período compreendido entre os meses de setembro de 2022 à junho de 2023 (mês referência).

4.2 – Prazo da locação: 36 meses, com início no dia 01 de junho de 2022 e término no dia 31 de maio de 2025.

4.3 – Início da vigência deste Contrato: dia 01 de junho de 2022.

4.3.1 – Data da posse do imóvel pela LOCATÁRIA: 17 de junho de 2022.

4.4 - Índice Reajuste Anual: IPCA/IBGE.

Reajuste anuais todo mês de junho (data base), com o primeiro reajuste em junho de 2023.

4.5 – Dados bancários da Locadora para pagamento dos aluguéis:

Banco Itaú, Agência n. 2976, Conta Corrente n. 05077-9

5 – ANEXOS

I – Termo de Vistoria de Recebimento do Imóvel Provisório

II - Termo de Vistoria de Recebimento do Imóvel Definitivo

QUALIFICAÇÃO DAS PARTES








As “Partes”, expressão que doravante identificará **LOCADORA** e **LOCATÁRIA** sempre que mencionados em conjunto, pelo presente Instrumento Particular de Locação de Imóvel Não Residencial (doravante este “Contrato”) que fazem as Partes a seguir qualificadas e nomeadas, de um lado:

ARCEL S/A EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.347.024/0001-11, com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Avenida Dr. Moraes Sales, nº 711, 7º andar, sala 01, CEP 13.010-910, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.300.140.818, devidamente representada por 02 (dois) de seus Diretores, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob NIRE 35.300.140.818, protocolo

PÁGINA 2 DE 17

(Contrato de Locação Não Residencial – Arcel SA - Empreendimentos e Participações x Informática de Municípios Integrados SA– 31/05/2022)

RUBRICAS:

| | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária |
|  |  |  |  |  |  |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

de 01/06/18 e número 287.303/18-4, devidamente representada por 02 (dois) de seus Diretores, eleitos conforma Ata de Assembleia Geral Extraordinária realizada aos 06 de setembro de 2016, **MARIA DE FÁTIMA SIMÕES DIAS NADELICCI**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 15.860.048-4 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob nº 068.749.928-30 e **MARIA CAMILA SIMÕES DIAS**, brasileira, casada, empresária, portadora da cédula de identidade RG nº 15.860.046-0 SSP/SP e inscrita no CPF/ME sob nº 048.067.558-9, ambas residentes e domiciliadas na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Dr. Moraes Sales, nº 711, 7º andar, CEP 13.010-910, doravante denominada como “**LOCADORA**”.

De outro lado, **INFORMÁTICA DE MUNICÍPIOS ASSOCIADOS S/A** com sede na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, na Rua Bernardo de Sousa Campos, 42 Anexo a Praça D. Barreto, Bairro Ponte Preta – CEP 13.041-390, inscrito no CNPJ/ME sob nº 48.197.859/0001-69, neste ato representada nos termos de seus atos constitutivos e Estatuto Social, por seu Diretor ELIAS TAVARES BEZERRA, portador da Cédula de Identidade RG 41.742.021-3 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 321.181.278-47, e por seu Diretor MARIO ARMANDO GOMIDE GUERREIRO, portador da Cédula de Identidade RG 10.944.457-7 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 081.959.238-28, doravante designada simplesmente “**LOCATÁRIA**”.

CONSIDERANDO QUE,

I – a **LOCADORA** é legítima proprietária e possuidora do imóvel localizado na Av. Benedito de Campos, 853, Jardim do Trevo – Campinas – SP – CEP 13030-040;

II – a **LOCATÁRIA** deseja locar o imóvel objeto deste instrumento, e **LOCADORA**, por sua vez, deseja locar o imóvel de sua propriedade para a **LOCATÁRIA**;

III – a presente locação não é garantida por nenhuma das formas previstas na Lei de Locação, mediante solicitação da **LOCATÁRIA**, que solicitou tal dispensa à **LOCADORA**, sob a alegação de que 90% (noventa por cento) de suas quotas societárias são de propriedade da Prefeitura de Campinas;

RESOLVEM, pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito celebrar este Contrato de Locação de Imóvel Não Residencial (este “Contrato”), que se regerá pelas estipulações constante das cláusulas seguintes, as quais as Partes mutuamente aceitam e pelas quais se obrigam:








CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO DA LOCAÇÃO

1.1 O objeto deste contrato é a cessão em locação, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, de um imóvel localizado na Av. Benedito de Campos, 853, Jardim do Trevo – Campinas/SP – CEP 13030-040, com área com total de 2.196,56 m² (*Dois mil, cento e noventa e seis metros quadrados*).

PÁGINA 3 DE 17

(Contrato de Locação Não Residencial – Arcel SA - Empreendimentos e Participações x Informática de Municípios Integrados SA– 31/05/2022)

RUBRICAS:

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | Locatária |
|  |  |  |  |   |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

1.1.2. A **LOCATÁRIA** confessa que a área útil do imóvel locado, conforme descrição contida no item 1.1. acima, encontra-se em bom estado de conservação e limpeza, tudo de acordo com o discriminado no “Termo de Vistoria de Recebimento do Imóvel Definitivo” (anexo II) que rubricados pelas partes, fará parte integrante e complementar do presente contrato.

1.2. O **LOCATÁRIA** reconhece que a finalidade da locação objeto deste Contrato é não residencial, destinando-se o **IMÓVEL**, única e exclusivamente ao exercício das atividades descritas no item 3.5. do Quadro Resumo acima, não podendo a sua finalidade ser alterada em qualquer hipótese, sem o expresse consentimento da **LOCADORA**, sob pena de infração contratual.

1.3. A **LOCATÁRIA** se obriga a conservar o Imóvel conforme condições do Laudo de Vistoria, comprometendo-se, ainda, a restituí-lo, no término da vigência desta locação, na conformidade do disposto na Cláusula Décima Quarta, salvo a deterioração natural do tempo e uso.

1.4. Em caso de renovação deste Contrato, caracterizando a continuidade da ocupação do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, prevalecerá o Laudo de Vistoria acima mencionado, relativo à primeira ocupação e primeiro contrato do mesmo objeto.







CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRAS, REFORMAS E ADAPATAÇÕES NO IMÓVEL PELAS PARTES

2.1. Por força da locação do **IMÓVEL**, objeto deste Contrato, obriga-se a **LOCATÁRIA** a realizar o custeio da reforma/adaptação do imóvel destinada à viabilizar a prática da atividade do **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL**, na qualidade de exclusiva contratante e pagadora da empresa construtora a ser contratada a seu exclusivo critério e diretamente por ela, **LOCATÁRIA**, para realizar os serviços de adaptação, a fim de adequá-lo às suas necessidades, a fim de viabilizar a operação de seu **ESCRITÓRIO**, isentando a **LOCADORA** de toda e qualquer obrigação ou responsabilidade relativas às obras a serem realizadas no **IMÓVEL**.

2.1.1. O **LOCATÁRIA** se compromete a não assumir qualquer compromisso ou obrigação em nome da **LOCADORA** perante terceiros que não sejam relativas à aprovação, construção, reforma e funcionamento do Imóvel.

2.2. Todos os projetos, plantas, descrições e memorial descritivo relacionados às alterações, adaptações e reformas que a **LOCATÁRIA** pretender realizar **IMÓVEL** deverão ser previamente aprovadas pela **LOCADORA**, sendo certo que a **LOCATÁRIA** somente poderá dar início às obras do **IMÓVEL**, após a aprovação dos projetos (com as respectivas ART's de projeto e execução – Anotação de Responsabilidade Técnica) pela **LOCADORA**.

RUBRICAS:

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | Locatária |
|  |  |  |  |   |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

2.3. Na hipótese da **LOCATÁRIA** pretender realizar a alteração da área construída, deverá obter autorização expressa da **LOCADORA**, mediante a apresentação dos projetos que deverão ser analisados pela **LOCADORA** no prazo de 3 (três) dias úteis. Sem prejuízo do quanto ora disposto, a **LOCATÁRIA** sempre deverá respeitar as limitações de construção e outras especificidades do **IMÓVEL**, sob pena de incorrer no pagamento de uma multa no importe de R\$100.000,00 (cem mil reais) para a **LOCADORA** e responsabilizar-se por todos os custos relacionados com a regularização do **IMÓVEL** nesse sentido e pelo reembolso de todos os custos incorridos pela **LOCADORA** por conta desta não conformidade do **LOCATÁRIA**.

2.4. Em caso de reforma expressamente autorizada pela **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** será a única responsável pela contratação dos serviços necessários para a elaboração e aprovação do projeto legal (Prefeitura, Corpo de Bombeiros e demais aprovações necessárias) do Imóvel, bem como por todos os custos e despesas daí decorrentes, sem qualquer ônus para a **LOCADORA**, estando inclusive facultado a **LOCATÁRIA**, contratação de terceiro especializado para tais atos, visando maior celeridade nos processos em questão, sendo que os respectivos andamentos estarão disponíveis ao **LOCATÁRIA** e **LOCADORA**, mantendo-se tal contratação de terceiros também sob integral responsabilidade do **LOCATÁRIA** e dentro das normas e preceitos legais.








2.5. As acessões, instalações e benfeitorias, sejam elas necessárias, úteis e/ou voluptuárias, que serão realizadas no **IMÓVEL** pela **LOCATÁRIA**, a qualquer tempo, durante o período locatício, serão incorporadas ao imóvel da **LOCADORA** à medida em que forem sendo executadas, aderindo ao **IMÓVEL** e a ele se incorporando imediatamente após realizadas, não podendo ser por eles removidas ao término da locação, não tendo o **LOCATÁRIA** qualquer direito sobre as mesmas, inclusive o direito de retenção, compensação, indenização ou composição por perdas e danos, a qualquer título ou tempo.

2.6. A **LOCADORA** também não será responsável pela qualidade, solidez e segurança das alterações e obras, bem como não responderá por qualquer vício oculto ou aparente da reforma que for realizada, de modo que qualquer reparo que se faça necessário não será custeado pela **LOCADORA**, sendo de responsabilidade do **LOCATÁRIA** ou da Empreiteira, conforme o caso.

2.7. Diante das negociações havidas entre as partes, a **LOCADORA** se compromete a realizar as seguintes providências no **IMÓVEL**: revisão das instalações elétricas, hidráulicas e ar condicionado do imóvel; manutenção do elevador, entregando-o revisado e em perfeito estado de funcionamento para a **LOCATÁRIA**; pintura interna das paredes do imóvel; revisão das portas e portões; substituição de placas com manchas de vazamento e/ou quebradas; substituição dos vidros quebrados; manutenção dos armários do banheiro e embutidos na parede e manutenção em possíveis infiltrações.

2.7.1. As providências estabelecidas no item 2.7. supra serão imediatamente iniciadas pela **LOCADORA** no ato da assinatura deste contrato e estão previstas para serem finalizadas até 01 de julho de 2022, pelo o que se compromete a **LOCADORA** a não medir esforços para o seu cumprimento. Caso não seja

RUBRICAS:

| | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária |
|  |  |  |  |  |  |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

possível a conclusão na data aprazada nesta cláusula, por motivos alheios à vontade da **LOCADORA**, as partes convencionarão novo prazo para conclusão das mesmas.

2.7.2. Considerando-se que a **LOCATÁRIA** tomará posse do imóvel no dia 17 de junho de 2022, data em que a **LOCADORA** ainda não terá finalizado as providências descritas no item 2.7, a **LOCATÁRIA** autoriza desde já a entrada dos prestadores de serviço, que serão devidamente indicados pela **LOCADORA** para a realização de tais providências.

2.7.3. As partes convencionam desde já que vistoria de entrega do imóvel será realizada pelas mesmas antes da posse do imóvel pela **LOCATÁRIA** e será assinada juntamente com o recibo de entrega das chaves, na data da posse do imóvel, qual seja, em 17 de junho de 2022.

2.7.4. Caso as providências previstas no item 2.7 supra não tenham sido concluídas até a data da vistoria, referidas providências faltantes serão devidamente discriminadas no “Termo de Vistoria de Recebimento do Imóvel Provisório” (anexo I) para que, após a conclusão de todas a providências de responsabilidade da LOCADORA seja firmado pelas partes o “Termo de Vistoria de Recebimento do Imóvel Definitivo” (anexo II).







2.7.5. As partes estabelecem expressamente que a manutenção e providências relacionadas aos itens supra descritos, passarão a ser de responsabilidade exclusiva da **LOCATÁRIA**, ressalvados os casos previsto na Lei de Locação que são de responsabilidade da LOCADORA, a partir da data da posse do imóvel até a efetiva entrega das chaves, nos termos da Cláusula Décima Quarta.

CLÁUSULA TERCEIRA - DO PRAZO

3.1 O prazo da locação é de 36 (Trinta e seis) meses, tendo seu início no dia 01 de junho de 2022 e seu término no dia 31 de maio de 2025. (o “**Prazo**”).

3.2 Decorrido o prazo de vigência fixado no Contrato, a locação e as demais avenças se extinguirão de pleno direito, independentemente de qualquer aviso ou notificação judicial ou extrajudicial, devendo a **LOCATÁRIA** devolver o imóvel objeto da locação totalmente livre e desembaraçado de objetos e coisas, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, com todas as benfeitorias, acessões, instalações ou decorações feitas que a critério da **LOCADORA** não possam ser removidas sem danos para o imóvel, não tendo direito a indenização ou retenção por quaisquer benfeitorias eventualmente realizadas, mesmo que necessárias, porquanto as mesmas ficarão inteiramente incorporadas ao imóvel, sob pena de serem aplicadas as sanções legais e contratuais aplicáveis e adotadas as medidas judiciais cabíveis.

RUBRICAS:

| | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária |
|  |  |  |  |  | FN |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

3.3 A eventual prorrogação do Contrato só poderá ocorrer se respeitadas as condições aqui estabelecidas, mediante solicitação por escrito pela **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias de seu vencimento e expressa concordância da **LOCADORA**, mediante instrumento de renovação da locação a ser firmada entre as partes.

3.4. Se após o prazo descrito no item 3.1. a **LOCATÁRIA** permanecer no imóvel, sem que as partes formalizem a renovação da locação, neste caso, a presente locação vigorará por prazo indeterminado, declarando a **LOCATÁRIA**, desde já, a sua ciência e concordância com a continuidade do reajuste do aluguel, conforme estipulado neste Contrato, podendo ainda a **LOCADORA**, a qualquer tempo, notificar a **LOCATÁRIA**, para que desocupe o imóvel, no prazo de 30 (trinta) dias a partir da notificação, nos termos do artigo 6º da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA QUARTA – DO ALUGUEL

4.1. A **LOCATÁRIA** pagará à **LOCADORA** a quantia total mensal, no valor de **R\$ 43.000,00 (Quarenta e três mil reais)** (o “Aluguel”), na forma e nas condições previstas na Cláusula Quinta.

4.2 As partes convencionam que o valor correspondente ao primeiro aluguel mensal, qual seja, **R\$ 43.000,00 (Quarenta e três mil reais)** a ser pago pela **LOCATÁRIA**, com vencimento em 05 de julho de 2022, será repassado integralmente pela **LOCADORA** à corretora de Imóveis, conforme previsto na Cláusula 20, item 20.1.

4.3. Diante das negociações havidas entre as partes, e desde que cumpridas todas as cláusulas e condições deste Contrato pela **LOCATÁRIA**, a **LOCADORA**, por mera liberalidade e de forma excepcional, concederá à **LOCATÁRIA** as seguintes bonificações:








- (i) carência do aluguel mensal durante o 2º e 3º mês de vigência do contrato de locação, correspondente aos meses de julho e agosto de 2022 (mês referência), com vencimento, respectivamente em 05 de agosto de 2022 e 05 de setembro de 2022;
- (ii) desconto de 14% (quatorze por cento) sobre o valor do aluguel mensal, durante 10 (dez) meses, pelo período compreendido entre os meses de setembro de 2022 à junho de 2023 (mês referência).

4.4. O valor correspondente à bonificação ora concedida pela **LOCADORA** na Cláusula 4.3 acima, será pago integralmente pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA**, caso ocorra a rescisão ou rescisão deste Contrato antes do término do prazo da locação, previsto na Cláusula 3.1., sem prejuízo das demais multas aplicáveis estipuladas neste Contrato. A quantia a ser paga pela **LOCATÁRIA**, nos termos desta cláusula,

PÁGINA 7 DE 17

(Contrato de Locação Não Residencial – Arcel SA - Empreendimentos e Participações x Informática de Municípios Integrados SA– 31/05/2022)

RUBRICAS:

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | Locatária |
|  |  |  |  |   |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

será devidamente reajustado nos mesmos parâmetros de reajuste do valor do aluguel, conforme estabelecido na Cláusula 5.3. abaixo.

4.5. Após término do período de 10 (dez) meses de desconto, previsto no item 4.3. (ii), o valor do aluguel mensal a ser pago pela LOCATÁRIA será integral, conforme item 4.1., sem qualquer desconto ou bonificação, exceto se as Partes de comum acordo pactuarem de forma diferente através de um aditivo. Independentemente dos descontos ora pactuados, sempre serão aplicados sobre o valor do aluguel vigente na oportunidade, incidindo normalmente, neste caso, os reajustes anuais estabelecidos neste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – DO PAGAMENTO E REAJUSTE

5.1. Os aluguéis serão pagos até o dia 05 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, o primeiro com vencimento em 05 de julho de 2022, observada a bonificação disposta na Cláusula 4.4, por meio de depósito na conta de titularidade da **LOCADORA**, agência nº 2976, conta corrente 05077-9, Banco Itaú, servindo o comprovante de depósito como recibo de pagamento.

5.2. O atraso no pagamento do aluguel no dia e na forma acima indicado, acarretará a cobrança deste, acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, *pro rata die*, atualização monetária pelo IPCA *pro-rata die*, acrescida de multa não compensatória de 15% (quinze por cento) da quantia em atraso.

5.3. O Aluguel será reajustado anualmente, sempre no início de cada período, de acordo com a variação positiva do IPCA verificado no período. O primeiro reajuste utilizará como data-base o mês de junho de 2022, e os demais, no mês de junho dos anos subsequentes.

5.4. No caso da impossibilidade de utilização, extinção, supressão ou não divulgação do IPCA o Aluguel deverá ser corrigido por índice que vier a substituí-lo, ou outro índice que venha a ser indicado pelo governo, sempre com intuito de repor o valor da moeda.

5.5. Caso, em virtude de lei superveniente, vier a ser admitido reajuste de aluguel em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, concordam as Partes, que este passará a ser feito automaticamente no menor prazo que for permitido por lei posterior.


CLÁUSULA SEXTA – DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS, IMPOSTOS E TAXAS

6.1. Ficam inteiramente a cargo da **LOCATÁRIA**, a partir do início da vigência deste Contrato até a data da efetiva entrega das chaves, todos os encargos locatícios, impostos e taxas que se verificarem e vincendos durante esta locação, relativamente ao imóvel por ela ocupado, inclusive outros tributos que se criarem por lei, mediante a apresentação pela **LOCADORA** dos respectivos comprovantes, tais como, mas não se limitado a, pagamento do IPTU (Imposto Predial Territorial Urbano), pagamento das contas

PÁGINA 8 DE 17

(Contrato de Locação Não Residencial – Arcel SA - Empreendimentos e Participações x Informática de Municípios Integrados SA– 31/05/2022)

RUBRICAS:

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | Locatária |
|  |  |  |  |   |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

de consumo de luz, água, esgoto, gás, bem como toda e quaisquer taxas e contribuições, de qualquer natureza, que venham a incidir sobre o Imóvel, e as multas resultantes da ação ou omissão da **LOCATÁRIA**, qualquer que seja ou venha a ser o sistema das cobranças respectivas.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO USO E MANUTENÇÃO DO IMÓVEL

7.1. A Área Locada do Imóvel objeto da presente locação será destinada exclusivamente para fins comerciais, ficando terminantemente proibida a sua utilização para outra finalidade que não seja a expressa no contrato social da **LOCATÁRIA**.

7.2. Sob pena de responsabilidade civil da **LOCATÁRIA**, deverão ser imediatamente levados ao conhecimento da **LOCADORA** quaisquer intimações, papéis ou documentos entregues aos cuidados da **LOCATÁRIA**, que se refiram aos interesses diretos da **LOCADORA** e/ou do Imóvel.

7.3. Quaisquer exigências solicitadas pelas Repartições Públicas competentes, decorrentes do ramo de atividade da **LOCATÁRIA** incluindo-se sinalizações, luz de emergência, alarme de incêndio, extintores, azulejos, croquis, plantas do Imóvel, AVCB, Licença de Funcionamento, dentre outras, deverão ser efetivados às expensas da **LOCATÁRIA**, após prévia consulta e autorização escrita da **LOCADORA**.

7.4. O funcionamento do estabelecimento deve ser dentro do horário pré-fixado em normas legais e de acordo com o zoneamento do Imóvel que a **LOCATÁRIA** declara ter pleno conhecimento.

7.4.1. O funcionamento de atividades em turnos ininterruptos de revezamento não caracterizará o descumprimento da Cláusula 7.4..

7.5. Excetuadas as obras que digam respeito à segurança da Área Locada do Imóvel, obriga-se a **LOCATÁRIA** a executar e pagar todas as demais, devendo manter a Área Locada do Imóvel, interna e externamente em boas condições de uso, higiene, limpeza e funcionamento, especialmente: pintura, vidraças, fechaduras, trincos, dentre outras; aparelhos e instalações hidráulicas e elétricas; pias, ralos, torneiras, registros, lâmpadas e demais acessórios e seus pertences em perfeito estado de conservação e funcionamento, para assim o restituir, quando finda a locação, sem direito de retenção, compensação ou indenização por quaisquer benfeitorias, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, as quais ficarão incorporadas ao Imóvel locado.

7.6. A **LOCATÁRIA** obriga-se, ainda, a não fazer obras, modificações, adaptações ou benfeitorias no Imóvel, sem prévia aprovação por escrito da **LOCADORA** e, ainda, caso venha a fazê-las com o referido consentimento, sempre ocorrerá mediante apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) do Engenheiro responsável pela obra, obrigando-se, também, a repor o Imóvel em seu estado

RUBRICAS:

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------|----|-----------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária |
| LB | GM | RA | GM | CF | EN | JF/MG |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

original, salvo se disso for dispensado formalmente pela **LOCADORA**, de quem em hipótese alguma poderá exigir qualquer indenização.

7.7. Fica ainda vedado à **LOCATÁRIA** manter explosivos ou substâncias inflamáveis no **Imóvel**.

CLÁUSULA OITAVA- DA CESSÃO

8.1. A **LOCATÁRIA** não poderá, sem o prévio e escrito consentimento e aprovação da **LOCADORA**, sublocar, ceder ou emprestar, no todo ou em parte, o imóvel objeto da locação, ficando, entretanto, assegurado o direito de sublocar, exclusivamente, para as empresas pertencentes ao mesmo grupo da **LOCATÁRIA**. O exercício deste direito pela **LOCATÁRIA** está condicionado à prévia verificação da documentação pela **LOCADORA**, documentação esta que deverá ser enviada a **LOCADORA**, juntamente com um aviso escrito, com 30 (trinta) dias de antecedência, com exceção de local destinado a posto de atendimento bancário de seus funcionários, desde que a **LOCATÁRIA** tome todas as providências e precauções relacionadas à segurança para manter esta atividade no interior do imóvel.

8.2. Na hipótese da cessão ser procedida sem a anuência da **LOCADORA**, configurará infração contratual passível de rescisão e demais penalidades, caracterizando a anunciada violação contratual que demandará a retomada do Imóvel independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

8.3. Fica expressamente estabelecido que a ocorrência da cessão ou transferência nos moldes previsto nesta Cláusula, implicará na responsabilidade solidária da **LOCATÁRIA** e da cessionária perante a **LOCADORA** frente a todas as obrigações estabelecidas neste Contrato.

CLÁUSULA NONA – DA RESPONSABILIDADE CIVIL

9.1. Todas as obras que a **LOCATÁRIA** executar no Imóvel, serão de sua exclusiva responsabilidade perante terceiros e do poder público, respondendo civilmente por atos de seus prepostos ou empregados e eximindo a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade civil ou fiscal, às quais a **LOCATÁRIA** tenha dado causa por sua ação ou omissão.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO ABANDONO DO IMÓVEL

10.1. A fim de resguardar o Imóvel de qualquer dano decorrente da ausência da **LOCATÁRIA**, e no intuito de defender a integridade do Imóvel contra possíveis esbulhos ou depredações, fica a **LOCADORA** expressamente autorizada a ocupar o Imóvel, desde que fique suficientemente comprovado o abandono do Imóvel pela **LOCATÁRIA**, por meio de sua ausência habitual após vencido o 2º (segundo) mês sem o

RUBRICAS:

| | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------|----|-----------|--|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária | |
| LB | EM | RA | EM | f | FN | f MG | |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

pagamento dos aluguéis respectivos. A ocorrência de tal situação em nenhuma hipótese eximirá a **LOCATÁRIA** das responsabilidades assumidas neste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA SEGURANÇA E DEMAIS OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

11.1. Além das demais responsabilidades constantes deste Contrato, são obrigações da **LOCATÁRIA**:

11.1.1. Contratar seguro anual contra incêndio, raio, explosão e vendaval/ fumaça para indenização por prejuízos ocorridos e casos fortuitos do Imóvel, pelo valor de R\$ 9.459.488,20 (Nove milhões, quatrocentos e cinquenta mil reais) atualizado anualmente de acordo com o INCC (Índice Nacional da Construção Civil), devendo constar na apólice o nome da **LOCADORA** como única beneficiária. A cópia de cada apólice de seguro, inicial e subseqüentes renovações, devem ser enviadas à **LOCADORA**.

11.1.2. Respeitar e não exceder a capacidade instalada de energia elétrica nos quadros de energia localizados nas dependências do Imóvel, a qual neste ato declara ter pleno conhecimento.

11.1.3. Respeitar os limites de área do Imóvel, bem como o direito de vizinhança, respondendo civil e criminalmente por seus atos e por toda e qualquer infração a este título, isentando a **LOCADORA** desde já, de qualquer responsabilidade neste sentido.

11.1.4. Satisfazer todas as intimações dos poderes públicos a que der causa, isentando a **LOCADORA** de qualquer responsabilidade neste sentido.

11.1.5. Responsabilizar-se pela obtenção do competente alvará e/ou licença de funcionamento para o exercício de atividades de comércio no Imóvel, AVCB, bem como a satisfazer a todas as exigências do poder público a que der causa, sendo de sua exclusiva responsabilidade a observância da legislação vigente que disciplina a destinação a ser dada ao Imóvel, se aplicável.

11.1.6. Contratar junto a empresa fabricante do elevador, qual seja, a Otis, a manutenção mensal do elevador, durante todo o período locatício, inclusive devendo mantê-lo sempre em perfeita condição de funcionamento e uso. Para tanto, caso seja necessária a substituição de peças ou realização de quaisquer serviços, a **LOCATÁRIA** desde já se compromete pelos custos correspondentes. A obrigatoriedade de contratação da Otis fica condicionada a apresentação de documento comprobatório, de que a manutenção deve a manutenção deve ser realizada pelo próprio fabricante.








CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESPONSABILIDADE AMBIENTAL

12.1. O **LOCATÁRIA** declara que durante o prazo do presente Contrato, o uso pelo **LOCATÁRIA** do **IMÓVEL** estará em conformidade com as normas ambientais, de saúde e segurança aplicáveis e que o **LOCATÁRIA** envidará esforços para impedir que, em decorrência do uso do **IMÓVEL**, sejam eles objeto

PÁGINA 11 DE 17

(Contrato de Locação Não Residencial – Arcel SA - Empreendimentos e Participações x Informática de Municípios Integrados SA– 31/05/2022)

RUBRICAS:

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | Locatária |
|  |  |  |  |   |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

de procedimentos judiciais ou administrativos envolvendo a violação dessas normas. O **LOCATÁRIA** concorda, ainda, em utilizar, armazenar e dispor adequadamente quaisquer substâncias perigosas cuja utilização se faça necessária para a realização das atividades do **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL**, nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

12.2.1. Sem prejuízo do aqui exposto, o **LOCATÁRIA** compromete-se a obter quaisquer outras licenças ambientais relativas ao **IMÓVEL**, que não sejam de responsabilidade da **LOCADORA**, nos termos deste Contrato, pelas quais será a única responsável, inclusive pelo pagamento de eventuais indenizações e sanções impostas pelo poder público, obrigando-se a ressarcir a **LOCADORA** por todos os prejuízos que esta venha a sofrer em razão do descumprimento da referida legislação ambiental, bem como a responder, desde que decorram de um ato ou omissão comprovado do **LOCATÁRIA**, a qualquer tempo, pelos danos causados ao meio ambiente que decorram das atividades praticadas pelo **LOCATÁRIA** no **IMÓVEL**, indenizando e reparando integralmente suas consequências diretas, à **LOCADORA**, a terceiros ou ao poder público, sem qualquer limitação, sem prejuízo de outros ônus daí decorrentes e das penalidades previstas neste Contrato.

12.2. O **LOCATÁRIA** obriga-se, ainda, a atender às determinações da **LOCADORA** quanto às eventuais recomendações, orientações e determinações dos órgãos ambientais pertinentes, no que dizem respeito ao planejamento, implantação, construção, operação e manutenção do **IMÓVEL**. O **LOCATÁRIA** também se obriga a respeitar eventuais restrições de uso do solo ou da água subterrânea que venham a ser impostas pela CETESB.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA– DA RESCISÃO

13.1. A rescisão do Contrato e a devolução do imóvel, bem como as multas delas decorrentes, independentemente do motivo, serão reguladas por esta cláusula.

13.2. Além dos demais casos previstos neste instrumento, a presente locação será rescindida:

- (i) No caso da **LOCATÁRIA** deixar de efetuar os pagamentos a que se obrigou, nos prazos e modos previstos acima;
- (ii) No caso de infração pela **LOCATÁRIA** de quaisquer outras obrigações assumidas no presente instrumento.
- (iii) No caso de distribuição do pedido de falência ou recuperação judicial.

13.3. Se, em qualquer circunstância, a **LOCATÁRIA** der motivo, especialmente, mas não se limitando aos previstos no item 13.2. ou unilateralmente rescindir o presente Contrato até 31 de maio de 2024, ou seja, até 24 (vinte e quatro) meses da data de início de vigência deste contrato, pagará a **MULTA RESCISÓRIA** equivalente a 3 (três) vezes o valor do aluguel devido no mês anterior ao que se operar a rescisão, acrescido de mais três meses de IPTU do imóvel, sem prejuízo do pagamento do Aluguel e

RUBRICAS:

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------|----|-----------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária |
| LB | EM | RA | EM | J | FN | J ARG |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

demais encargos, taxas e impostos, decorrentes da locação devidos até a data efetiva da devolução do imóvel.

13.3.1. Caso a rescisão deste contrato ocorra após 24 (vinte e quatro) meses da data de início de vigência deste contrato, ou seja, a partir de 01 de junho de 2024, não se aplica a multa rescisória, bem como as penalidades previstas na cláusula 13.3. supra, devendo a LOCATÁRIA avisar a LOCADORA com 90 de dias de antecedência.

13.3.2. As penalidades acima previstas serão aplicadas de maneira proporcional, considerando os meses já decorridos do contrato.

13.4. No caso da rescisão ocorrer por culpa da **LOCATÁRIA**, o pagamento da multa não exime esta da obrigação de pagar os alugueres vencidos, nem de ressarcir os danos causados ao Imóvel, assim como da obrigação de pagar qualquer débito ou encargos pendente à época, conforme estipulado neste Contrato.

13.5. Caso a locação seja prorrogada por prazo indeterminado, o imóvel somente poderá ser retomado pelo **LOCADOR** na forma prevista do artigo 6º da Lei de Locação, mas poderá ser devolvido pelo **LOCATÁRIO**, sem a incidência de qualquer multa por este motivo, desde que mediante comunicação prévia, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, da data da restituição do imóvel locado.

13.6. O presente contrato ficará rescindido de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial e sem que assista a nenhuma das partes os direitos a qualquer indenização, ficando as partes, daí por diante, desobrigadas por todas as cláusulas deste contrato, nos seguintes casos:

- a) processo de desapropriação total ou parcial do imóvel locado;
- b) ocorrência de qualquer evento ou incêndio do imóvel locado que impeça a sua ocupação, havendo ou não culpa do locatário e dos que estão sob sua responsabilidade; ou
- c) qualquer outro fato que obrigue o impedimento do imóvel locado, impossibilitando a continuidade da locação.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DA RESTITUIÇÃO DO IMÓVEL

14.1. A simples entrega das chaves do Imóvel à **LOCADORA** para vistoriá-lo não exonerará a **LOCATÁRIA** de quaisquer obrigações contratuais, inclusive aluguéis até que formalizada de forma correta a devida entrega, nos termos deste Contrato.

14.2. O término do presente Contrato dar-se-á com assinatura, pela **LOCADORA** de um termo de recebimento do Imóvel, o qual deverá ser entregue à **LOCATÁRIA** após a definitiva liberação do Imóvel

RUBRICAS:

| | | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------|----|-----------|--|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária | |
| LB | GM | RL | GM | J | FN | J RG | |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

pela **LOCADORA**. Caso conste do mesmo que a restituição não esteja de acordo com as disposições do Laudo de Vistoria referido na Cláusula 1.2. supra, como por exemplo, mas não se limitando, aos casos de itens danificados, sujou ou com desgastes excessivo devido a condição de trabalho específico, **pintura nova**, poderá a **LOCADORA** executar os serviços de reparação que se fizerem necessários, mediante tomada de preços de 3 (três) firmas especializadas, ficando desde já a **LOCATÁRIA** obrigada a ressarcir as despesas efetuadas assim como alugueis correspondentes o período necessário para a realização dos serviços de reparação, no prazo de 5 (cinco) dias úteis a partir do recebimento da notificação para o pagamento, sob pena de incorrer em multa por infração contratual correspondente à 3 (três) vezes o valor do aluguel devido no mês anterior.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA VISTORIA/VISITA

15.1. A **LOCADORA**, poderá a qualquer momento, em horário comercial, por seus funcionários ou terceiros especificamente nomeados, vistoriar o Imóvel para se certificar quanto a fiel observância de todas as obrigações assumidas pela **LOCATÁRIA**.

15.2. No caso do imóvel ser posto a venda e não usufruído o direito de preferência, a **LOCATÁRIA** deverá permitir que os interessados na compra o visitem, mediante comunicação prévia por escrito.








CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DA MULTA POR INFRAÇÃO CONTRATUAL

16.1. Fica estipulada a multa equivalente a 3 (três) aluguéis em vigor, no momento da infração de caráter não compensatório, que será paga, sem prejuízo da obrigação principal, qualquer que seja o tempo decorrido da locação, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer disposição contratual ou legal, correndo por conta do vencido, além do principal, a presente multa, honorários advocatícios quando houver discussão judicial, na base de 10 % (dez por cento) sobre o valor da causa e, por fim, todas as despesas avençadas neste Contrato, incluindo as judiciais e extrajudiciais.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – DAS CITAÇÕES, INTIMAÇÕES E NOTIFICAÇÕES

17.1. A **LOCATÁRIA** desde já manifesta sua concordância em que eventuais citações ou notificações, que se originarem do presente Contrato, inclusive em decorrência de qualquer das ações judiciais previstas no artigo 58, IV, da Lei nº 8245/91, poderão ser efetuadas por carta protocolada, carta com aviso de recebimento (AR), e-mail, telegrama ou ainda pelas formas previstas no Código de Processo Civil.

RUBRICAS:

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | Locatária |
|  |  |  |  |   |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

17.2 Qualquer citação, intimação ou notificação que se fizer necessária, poderá ser feita mediante correspondência com aviso de recebimento, nos endereços informados no preâmbulo. Nenhuma das partes poderá alegar desconhecimento ou não recebimento de qualquer comunicação que tenha sido dirigida e endereçada na forma acima, sendo certo que nenhuma delas poderá alegar desconhecimento se, tendo mudado de endereço, não notificou a outra de tal circunstância e novo endereço. As comunicações feitas, se não impugnadas em 10 (dez) dias corridos do seu recebimento, serão consideradas aprovadas pela parte que as receber, nos seguintes endereços:

(a) LOCADORA: ARCEL S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

E-mail: (leda.bertolo@grupoarcel.com.br e imoveis@grupoarcel.com.br)

Endereço: Av. Dr. Moraes Sales, nº 711, sala 01, 7º andar, Centro, Campinas/SP, CEP 13.010-910.

(b) LOCATÁRIA: INFORMATICA DE MUNICIPIOS ASSOCIADOS S/A

E-mail: : (ima.juridico@ima.sp.gov.br) e (presidencia@ima.sp.gov.br)

Endereço: Rua Bernardo de Sousa Campos, 42 , Anexo a Praça D. Barreto, Bairro Ponte Preta CEP 13041-390

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

18.1. A alteração de cláusulas do presente instrumento somente terá validade e eficácia quando feita por escrito e firmada por ambas as Partes por meio de respectivo termo aditivo.





18.2. Nenhuma das Partes poderá ceder ou transferir quaisquer de seus direitos e obrigações estabelecidos neste Contrato sem o expresse consentimento por escrito da outra parte, salvo nas hipóteses permitidas neste Contrato.

18.3. O não exercício imediato, por qualquer das Partes, de direito ou faculdade previstos neste Contrato, ou a tolerância com atraso no cumprimento de obrigações, não importa novação do respectivo direito ou faculdade ou renúncia à aplicação dele, podendo ser exercido a qualquer tempo por seu titular.

18.4. O reconhecimento judicial da nulidade de qualquer cláusula ou parte deste Contrato não invalida o restante das suas disposições.

18.5. As disposições constantes deste Contrato contêm o acordo integral e final das partes em relação ao negócio objeto deste Contrato e substituem todos os acordos anteriores entre as Partes.

RUBRICAS:

| | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | Locatária |
|  |  |  |  |   |  |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

18.6. Desde a assinatura o presente instrumento obriga as Partes contratantes, seus sucessores ou adquirentes, a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – SIGNATÁRIOS E ASSINATURA ELETRÔNICA

19.1. Os signatários declaram, para todos os fins e efeitos legais, que tem poderes para representar a empresa neste documento e que a falta de poderes para representação não poderá ser considerada como um argumento que invalide a exequibilidade deste documento. Ademais, os signatários acordam que são responsáveis civil e criminalmente na hipótese de falta de poderes para assinar este documento.

19.2. As partes, os intervenientes e suas testemunhas reconhecem a forma de contratação por meios eletrônicos, digitais e informáticos como válida e plenamente eficaz, ainda que seja estabelecida com a assinatura eletrônica ou certificação fora dos padrões ICP-BRASIL, conforme disposto pelo Art. 10 da Medida Provisória n.º 2.200/2001 em vigor no Brasil.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – DA COMISSÃO DE CORRETAGEM

20.1. O valor correspondente ao primeiro aluguel, qual seja, **R\$ 43.000,00 (Quarenta e três mil reais)**, a ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** será destinado ao pagamento da comissão de corretagem ou intermediação da **ADALA E ADALA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME**, CNPJ n.º 62.612.049/0001-52 com sede na Rua Antônio Lapa, n.º 750, bairro Cambuí, Campinas/SP, na condição de **IMOBILIÁRIA INTERMEDIÁRIA**, doravante denominada como **IMOBILIÁRIA**.

20.2. O pagamento será feito diretamente pela **LOCADORA** em até 5 (cinco) dias após o recebimento do 1º (primeiro) aluguel por parte do **LOCATÁRIO**, e tal pagamento deverá ocorrer na conta corrente de titularidade da **IMOBILIÁRIA** junto ao Banco ITAÚ, Ag 1565 C.C 26681-2, mediante apresentação de Nota Fiscal de serviços. O comprovante do depósito servirá como prova de quitação e as imobiliárias concederão a mais plena, rasa, irrevogável e irretroatável quitação.

20.2.1 Dependendo da data de início do contrato, o primeiro recebimento de aluguel poderá ocorrer de maneira proporcional e não ser suficiente para honrar com os valores totais devidos pela **LOCADORA** a título de corretagem, nesta situação, o valor recebido pela **LOCADORA** será repassado integralmente para a imobiliária de acordo com os recebimentos mensais de aluguel, até que a obrigação seja cumprida na sua totalidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – DO FORO

21.1. Para questões oriundas do presente Contrato, as partes elegem o Foro da cidade de Campinas, Estado de São Paulo, como o único competente para que sejam dirimidas as dúvidas e controvérsias que

RUBRICAS:

| | | | | | | |
|----------------------|-----------------------|-----------------|-----------------|----------|----|-----------|
| Jurídico Locadora | Jurídico Locatária | Testemunha 1 | Testemunha 2 | Locadora | | Locatária |
| LB | GM | RL | GM | cf | FN | ARG |

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL

acaso surjam em virtude deste Contrato, renunciando a qualquer outro, por mais especial ou privilegiado que seja ou venha a tornar-se, seja qual for o domicílio dos contratantes.

E, por estarem assim ajustadas e contratadas, assinam as Partes o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor, para um só efeito de direito, com as testemunhas abaixo.

Campinas, 31 de maio de 2022.



Fátima Nadelicci

ARCEL S.A. EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES

Maria Camila Simões Dias / Maria de Fátima Simões Dias Nadelicci
(LOCADORA)



Mario Guerreiro

INFORMATICA DE MUNICIPIOS ASSOCIADOS S/A

(LOCATÁRIA)

Cássia Saraiva Adala

ADALA E ADALA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS LTDA ME

(Interveniente Anuente)

Testemunhas:

Renato Astorino

Gustavo Macedo

Nome: Renato Tadeu Astorino
CPF: 152.996.118-11

Nome: Gustavo Henrique Afonso Macedo
CPF: 274.101.548-10

RUBRICAS:

| |
|----------------------|
| Jurídico Locadora |
| |

| |
|-----------------------|
| Jurídico Locatária |
| |

| |
|-----------------|
| Testemunha 1 |
| |

| |
|-----------------|
| Testemunha 2 |
| |

| | |
|----------|--|
| Locadora | |
| | |

| | |
|-----------|--|
| Locatária | |
| | |

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 5176C1A366F04600AB0F77DD25D34CC4

Status: Concluído

Assunto: DocuSign: 220526 Minuta Locacao Imovel Benedito de Campos - (versão final-assinaturas).docx

Envelope fonte:

Documentar páginas: 17

Assinaturas: 7

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 128

Leda Bertolo

Assinatura guiada: Ativado

AV DR. MORAES SALES

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Campinas, SP 13010-910

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

leda.bertolo@grupoarcel.com.br

Endereço IP: 177.194.7.166

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Leda Bertolo

Local: DocuSign

03/06/2022 15:21:35

leda.bertolo@grupoarcel.com.br

Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Leda Bertolo

leda.bertolo@grupoarcel.com.br

Advogada

Grupo Arcel

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Enviado: 03/06/2022 16:03:30

Visualizado: 03/06/2022 16:03:46

Assinado: 03/06/2022 16:04:14

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

leda.bertolo@grupoarcel.com.br

Usando endereço IP: 177.194.7.166

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não disponível através da DocuSign

Gustavo Macedo

gustavo.macedo@ima.sp.gov.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Enviado: 03/06/2022 16:04:18

Visualizado: 03/06/2022 16:50:23

Assinado: 03/06/2022 17:05:23

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Assinado pelo link enviado para

gustavo.macedo@ima.sp.gov.br

Usando endereço IP: 177.34.16.73

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2022 16:50:23

ID: 50be4a31-ee4e-4e0b-9f2d-5039247f11e4

Elias Tavares

elias.tavares@ima.sp.gov.br

Diretor presidente

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)



Enviado: 03/06/2022 17:05:28

Visualizado: 03/06/2022 17:18:49

Assinado: 03/06/2022 17:19:44

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Assinado pelo link enviado para

elias.tavares@ima.sp.gov.br

Usando endereço IP: 189.115.171.243

Assinado com o uso do celular

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 03/06/2022 17:18:49

ID: 970da466-cf36-4509-9639-86510cc73006

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Mario Guerreiro mario.guerreiro@ima.sp.gov.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> | <p><i>Mario Guerreiro</i></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para mario.guerreiro@ima.sp.gov.br Usando endereço IP: 187.110.52.143</p> | <p>Enviado: 03/06/2022 17:19:49 Visualizado: 03/06/2022 17:23:23 Assinado: 03/06/2022 17:43:02</p> |
| <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 03/06/2022 17:23:23 ID: 20e3aafc-6005-4762-a9c7-920d1f25e29b</p> | | |
| <p>Camila Dias camiladias@grupoarcel.com.br Diretora Grupo Arcel Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> | <p><i>Camila Dias</i></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para camiladias@grupoarcel.com.br Usando endereço IP: 189.19.117.237</p> | <p>Enviado: 03/06/2022 17:43:08 Visualizado: 03/06/2022 18:45:21 Assinado: 03/06/2022 18:46:15</p> |
| <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 06/04/2020 14:27:27 ID: 60dc8e71-7358-4f1a-9ef2-bc67292535ec</p> | | |
| <p>Fatima Nadelicci fatimanadelicci@grupoarcel.com.br Diretora Grupo Arcel Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> | <p><i>Fatima Nadelicci</i></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para fatimanadelicci@grupoarcel.com.br Usando endereço IP: 179.159.91.122</p> | <p>Enviado: 03/06/2022 18:46:20 Visualizado: 04/06/2022 15:58:36 Assinado: 04/06/2022 16:10:27</p> |
| <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Não disponível através da DocuSign</p> | | |
| <p>Renato Astorino renato.astorino@grupoarcel.com.br Gerente Patrimonial Arcel SA Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> | <p><i>Renato Astorino</i></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para renato.astorino@grupoarcel.com.br Usando endereço IP: 179.93.154.31 Assinado com o uso do celular</p> | <p>Enviado: 04/06/2022 16:10:34 Visualizado: 04/06/2022 17:42:26 Assinado: 04/06/2022 17:43:07</p> |
| <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 04/05/2020 12:18:58 ID: 869efc74-8079-45da-b973-2294264d4d2a</p> | | |
| <p>Cassia Saraiva Adala Cassia@grupoadala.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> | <p><i>Cassia Saraiva Adala</i></p> <p>Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Assinado pelo link enviado para Cassia@grupoadala.com.br Usando endereço IP: 177.194.40.89 Assinado com o uso do celular</p> | <p>Enviado: 04/06/2022 17:43:16 Visualizado: 06/06/2022 09:02:32 Assinado: 06/06/2022 09:08:28</p> |
| <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</p> | | |

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|-------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Aceito: 06/06/2022 09:02:32 ID: 5f7ddd03-c4f9-4542-9fc7-b01bea1676d4 | | |
| Eventos do signatário presencial | Assinatura | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega do editor | Status | Registro de hora e data |
| Evento de entrega do agente | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega intermediários | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega certificados | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
| Envelope enviado | Com hash/criptografado | 03/06/2022 16:03:30 |
| Entrega certificada | Segurança verificada | 06/06/2022 09:02:32 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada | 06/06/2022 09:08:28 |
| Concluído | Segurança verificada | 06/06/2022 09:08:28 |
| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico | | |

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA. (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA.:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: rafael.lima@grupoarcel.com.br

To advise HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA. of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at rafael.lima@grupoarcel.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA.

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to rafael.lima@grupoarcel.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA.

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to rafael.lima@grupoarcel.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA. as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA. during the course of your relationship with HOTEIS ROYAL PALM PLAZA LTDA..