

Pelo presente instrumento e na melhor forma de direito, as partes, a seguir nomeadas e qualificadas:

1-) UNITY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de Sociedade Limitada, devidamente inscrita no CNPJ (MF) sob o nº 03.959.252/0001-30, registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 35.216.127.873, com sede na Avenida Antônio Frederico Ozanan, nº 6080, 3º andar, sala 01, Bairro Vila Rio Branco, no Município de Jundiaí, Estado de São Paulo, CEP: 13.215-276, neste ato representada na forma de seu Contrato Social por seu administrador, nos termos da Cláusula Quinta, o Sr. **Luciano Leo**, brasileiro, empresário, casado, portador da [REDACTED] devidamente inscrito no CPF (MF) sob o n.º 600.791.348-15, domiciliado no endereço retro, doravante denominada individualmente “Locadora”, “Unity” ou “Parte” e conjuntamente “Partes”; e

2-) DAE S.A. - ÁGUA E ESGOTO sociedade de economia mista, com sede na Avenida Alexandre Ludke nº. 1.500 na Vila Bandeirantes no município de Jundiaí-sp., inscrita no CNPJ sob o nº. 03.582.243/0001-73, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, por seus diretores: Diretor Presidente Luiz Roberto Del Gelmo, portador do R.G. nº. 9.659.801-3 e do CPF/MF nº. 963.077.738-04; Diretora Superintendente de Gestão Helen Cappelletti de Lima, portadora do [REDACTED] e do CPF/MF nº. 259.583.418-55; Diretora Administrativa Darlene Santiago Poletto, portadora do [REDACTED] e do CPF/MF nº. 256.337.868-07, e o gestor Olavo Rodrigues de Oliveira, portador do [REDACTED] e do CPF/MF nº. 319.275.498-25, doravante denominada simplesmente LOCATÁRIA.



terreno de 1.774,25 m² (um mil e setecentos e setenta e quatro metros quadrados e vinte e cinco centímetros) e com área construída de aproximadamente 1.114,64 m² (um mil e cento e quatorze metros quadrados e sessenta e quatro centímetros).

(ii) Que a **Locatária** pretende locar o Imóvel para desenvolver suas atividades;

(iii) As partes se interessam na locação do Imóvel;

têm, entre si, justo e contratado o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO COMERCIAL E OUTRAS AVENÇAS** que se regerá pelas cláusulas e condições seguintes que, mutuamente, aceitam e outorgam, a saber:

Cláusula Primeira.

Do Objeto da Locação.

1.1. Objeto da Locação: O objeto da locação é um Imóvel localizado no município de Jundiaí, Estado de São Paulo, no Tulipas Loteamento Industrial, situado na Avenida Dr. Wady Badra, N.º 823, Tulipas, CEP 13212-000, na Rua 1, Quadra A, Lote 5, objeto da matrícula de n.º 154.685, do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo, devidamente cadastrado perante a Prefeitura Municipal de Jundiaí sob o n.º 74.004.0005, com área de terreno de 1.774,25 m² (um mil e setecentos e setenta e quatro metros quadrados e vinte e cinco centímetros) e com área construída de aproximadamente 1.114,64 m² (um mil e cento e quatorze metros quadrados e sessenta e quatro centímetros).

1.2. Ciência na utilização do Imóvel: A **Locatária** declara, neste ato e para todos os fins de direito: **(a)** ter vistoriado o Imóvel ora locado e verificado que o mesmo está em condições de uso, atendendo à destinação pretendida; e **(b)** conhecer as diretrizes legais sobre o uso e ocupação do solo e a possibilidade de o Imóvel atender os requisitos para o exercício das atividades que pretende desenvolver no local.



1.3. Declaração de inexistência de ônus: A Locadora declara que sobre o Imóvel acima não recaem dívidas, dúvidas, litígios, ônus ou gravames que possam comprometer a presente locação.

Cláusula Segunda.

Do Prazo de Locação.

2.1. O prazo de duração da presente locação é de 24 (vinte e quatro) meses, iniciando-se na data da assinatura do presente contrato.

2.1.a. No caso de realização de assinatura digital, o prazo será contado a partir da última assinatura, para os efeitos de vigência e correção monetária da presente contratação;

2.1.b. No caso de assinatura em processo físico, será considerada a data de assinatura do documento;

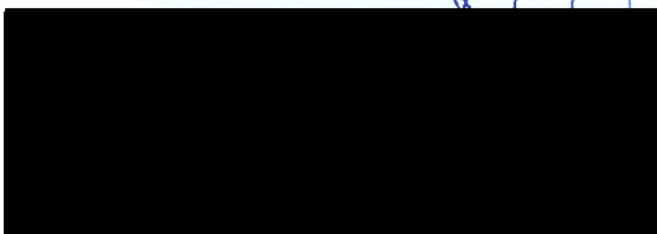
2.2. Findo o prazo de vigência e não havendo renovação contratual, ou ainda na hipótese de pedido de devolução do imóvel pela Locadora, a Locatária devolverá o imóvel ora locado, totalmente livre e desembaraçado, em perfeitas condições de uso, funcionamento e limpeza, sendo que as acessões e benfeitorias realizadas pela Locatária durante a vigência da relação locatícia observarão as disposições da Cláusula Décima Segunda.

2.3. Na hipótese de renovação do contrato de locação, o novo valor do aluguel será ajustado de comum acordo pelas partes, mediante negociações de boa-fé e adotando por base o valor de mercado à época da negociação da renovação.

Cláusula Terceira.

Do Valor da Locação.

3.1. Valor Mensal da Locação. O valor do aluguel mensal livremente ajustado pelas Partes e devido pela Locatária à Locadora é de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais).



3.2. Correção Monetária. O aluguel será anualmente reajustado anualmente pelo IGPM-FGV ou, na hipótese de extinção, por outro índice capaz de refletir a recomposição do poder aquisitivo da moeda e terá como data base o período da correção, ou seja, a data da vigência do Contrato.

3.3. Periodicidade. Se, em virtude de lei superveniente, vier a ser admitido o reajuste do aluguel em periodicidade inferior à prevista na legislação vigente a época de sua celebração, concordam as partes, desde já e em caráter irrevogável, que o reajuste passará automaticamente a ser feito no menor prazo que vier a ser permitido pela lei posterior.

Cláusula Quarta

Dos Tributos e Impostos.

4.1. Os tributos que recaem ou venham a recair sobre o imóvel, referente ao IPTU e à taxa do lixo, são de responsabilidade da **Locatária**, devendo ser pagos nas respectivas datas de vencimento, incluído no montante do valor da locação a ser pago pela Locadora

Cláusula Quinta

Dos Encargos da Locação.

5.1. Ficam, ainda, a cargo da **Locatária**, a qualquer tempo, os pagamentos, junto aos órgãos arrecadadores das despesas de consumo, taxas, taxas de associações, condomínios, contribuições, cauções, empréstimos compulsórios, ligações, ou quaisquer outros encargos e providências relativos à energia elétrica, água, gás, esgoto, ou, ainda, serviços públicos cujo funcionamento, falta ou falha independem de qualquer vinculação ou responsabilidade da **Locadora**. A **Locatária** obriga-se por todas essas despesas, a partir da assinatura do presente Contrato, incluindo o pagamento do IPTU.

5.2. A **Locatária** declara estar ciente de que a Associação Tulipas Loteamento Industrial encontra-se devidamente constituída e o Estatuto Social devidamente aprovado e registrado, e de que a filiação à referida Associação é condição essencial e necessária ao atendimento dos interesses das Partes, razão pela qual manifesta a **Locatária** sua expressa concordância no ato da assinatura do presente Instrumento e obriga-se a contribuir com a taxa de

Av. Alexandre Ludke, 1500



+55 11 4589-1300



daejundia

manutenção ordinária para que a Associação possa, por si ou por terceiros por ela contratados, executar o sistema de segurança e a manutenção, bem como obriga-se a contribuir com taxa de manutenção extraordinária sobre suas cotas parte no rateio para execução de melhoramentos e obras complementares.

5.3. A **Locatária** se obriga a guardar todas as contas quitadas referentes aos impostos e demais encargos para serem entregues, em fotocópias à **Locadora**, ao final de cada ano de locação, ou quando esta os solicitar.

Cláusula Sexta

Do Vencimento, Local e Prazo para Pagamento.

6.1. Vencimento: Os aluguéis deverão ser pagos pela **Locatária** no mês seguinte ao vencido até o dia 10 (dez).

6.2. Forma de pagamento: Os aluguéis e respectivos encargos serão pagos através de depósito em conta bancária de propriedade da **Locadora**, junto ao **Banco Itaú, Agência 0019, Conta Corrente n.º 53.962-6** ou outra forma que vier a ser informada pela **Locadora**, por escrito.

6.3. Penalidade por atraso: O não pagamento do aluguel mensal nos prazos avençados acarretará à **Locatária** a incidência de multa moratória de 10% (dez por cento) e incidirão juros de mora "pro rata tempore" de 1% (um por cento) ao mês, calculados todos sobre o valor devidamente corrigido pela variação do IGPM-FGV, pelos dias decorridos. O disposto neste parágrafo não elide o requerimento judicial de despejo e rescisão deste contrato.

6.4. Tolerância: Qualquer tolerância no prazo para o pagamento estabelecido nesta cláusula será entendida como ato de liberalidade excepcional e não poderá, em hipótese alguma, ser invocada como precedente ou novação.

6.4.1. O recebimento de aluguéis após os prazos convencionados ou por valores inferiores ao estabelecido neste Contrato representará mera tolerância da **Locadora** para com a **Locatária**



quanto às disposições contratuais, não constituindo precedentes invocáveis, em novação, renovação ou alteração das obrigações ou cláusulas deste instrumento.

6.5. Quitação de Aluguéis Vencidos: Fica, expressamente, convencionado entre as Partes que não se aplica à quitação dos aluguéis o disposto no Código Civil Brasileiro, ou seja, a quitação outorgada pelo aluguel recebido em cada mês não elide débitos anteriores eventualmente pendentes.

6.6. Proibição de retenção: A **Locatária** não terá direito de reter o pagamento do aluguel e/ou de qualquer outra quantia devida nos termos do presente Contrato, sob qualquer alegação, inclusive de não terem sido atendidas exigências porventura solicitadas. Nestes casos, a **Locatária** deverá, previamente, notificar, judicial ou extrajudicialmente, a **Locadora**, com prazo suficiente para seu atendimento.

6.7. Pagamento das diferenças dos aluguéis: Não poderá a **Locatária** escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, ou outros ônus a que estiver obrigada nos termos da Lei e deste Contrato, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste Contrato.

Cláusula Sétima

Do Uso do Imóvel.

7.1. O imóvel objeto deste contrato deverá ser destinado exclusivamente para a consecução do objetivo social da **Locatária**, qual seja, locação de galpão com a finalidade de armazenamento de material de uso próprio, de manutenção e construção de obras de saneamento básico, para atender as necessidades de guarda, controle e distribuição de materiais da DAE S.A. - Água e Esgoto.

Cláusula Oitava

Da Mudança de Destinação do Imóvel.

8.1. Não poderá a **Locatária** modificar sua destinação, sem o consentimento prévio



+55 11 4589-1300



daejundiai.com

Av. Alexandre L.
Vila Bandeirant
CEP 13.214-020

da Locadora.

Cláusula Nona

Dos Avisos.

9.1. A **Locatária** obriga-se, expressamente, a, em tempo hábil, entregar à **Locadora**, todos os avisos de impostos, taxas, contribuições e quaisquer outras intimações, notificações ou correspondências, que venham a ser entregues no imóvel locado, sob pena de, em não o fazendo, caracterizar infração contratual e responder integralmente pelo pagamento da multa, juros, correção monetária, demais encargos e cominações decorrentes.

Cláusula Décima

Do Termo de Entrega/Vistoria Inicial e Vistoria Final.

10.1. O Termo de Entrega e Aceitação valerá como vistoria prévia, do qual deverá constar a descrição minuciosa do mesmo, com as construções, acessões e benfeitorias nele existentes, inclusive com fotos, ficando desde já certo e ajustado que este termo servirá de parâmetro para a vistoria final mencionada abaixo. Referido termo passará a integrar o presente instrumento denominado "**Memorial Descritivo**", correspondendo à entrega do imóvel à **Locatária**.

10.2. No prazo de 30 (trinta) dias antes da devolução do **Imóvel** pela **Locatária**, quer no caso de rescisão, quer no caso do término do prazo contratual, será procedida uma vistoria final nos mesmos termos indicados no item acima, para a constatação de eventuais danos causados. Constatados tais danos, a **Locatária** ficará obrigada a repará-los, de modo que o **Imóvel** seja restituído na mesma condição em que foi aceito pela **Locatária** na data de lavratura do Termo de Entrega e Aceitação indicado no *caput*, ressalvados o desgaste e deteriorações decorrentes do uso normal a que se destinam.

10.3. A **Locatária** será integral e exclusivamente responsável por todas e quaisquer contingências, obrigações ou demandas ambientais de qualquer natureza que tenham surgido em decorrência da ocupação e do desenvolvimento de suas atividades no local, devendo realizar todos os procedimentos cabíveis para correções e despoluições que sejam necessárias para



+55 11 4589-1300



daejundiai.com

Av. Alexandre Ludke, 1500
Vila Bandeirantes
CEP 13.214-020

restaurar o bem à sua condição normal, bem como quaisquer outras medidas que sejam apropriadas para tanto, quando exigidas pelo poder público competente.

Cláusula Décima Primeira
Das Modificações Posteriores.

11.1. Caso haja necessidade de realização de quaisquer ampliações, benfeitorias, obras ou reformas no imóvel, deverão ser previamente submetidas à autorização escrita da **Locadora**.

11.2. Todas e quaisquer benfeitorias e acessões realizadas no imóvel pela **Locatária**, sem autorização da **Locadora** e/ou das autoridades públicas, deverão ser demolidas ou retiradas, assumindo, a **Locatária**, todos os ônus e consequências decorrentes desse seu ato.

11.3. Quando autorizadas pela **Locadora**, a **Locatária** será a única responsável por todas as providências, obtenção de alvarás e licenças, aprovação de plantas, bem como por todas as despesas com as reformas, obras e reconstruções referidas no parágrafo anterior, incluindo - mas não se limitando a - honorários de engenheiro, plantas, tributos, contribuições previdenciárias (INSS), habite-se, regularização perante a Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Cetesb, CREA, averbação junto ao Registro de Imóveis, comprometendo-se a **Locadora** a assinar os documentos necessários. Deverá ser comprovado à **Locadora** o cumprimento do disposto nesta cláusula, mediante o fornecimento dos documentos pertinentes no prazo de 60 (sessenta) dias, através do envio ao endereço da **Locadora** constante do preâmbulo deste contrato. Esse prazo poderá ser prorrogado na mesma proporção em que os órgãos públicos, comprovadamente, tiverem atrasado o fornecimento dos pertinentes documentos.

11.4. Ainda que autorizadas pela **Locadora**, não se incorporarão ao imóvel, no final da locação, as benfeitorias e acessões realizadas no exclusivo interesse e escopo da atividade exercida pela **Locatária** no imóvel, permanecendo está com a obrigação de demoli-las ou retirá-las, sem qualquer direito de retenção ou de indenização.

11.5. Quando autorizadas, toda a responsabilidade sobre as obras é da **Locatária**, no que se refere a eventuais danos ao patrimônio da **Locadora**, a terceiros e ao meio ambiente.



11.6. Na eventualidade de vir a ser movida, em face da **Locadora**, qualquer demanda, reclamação, ação, medida judicial ou extrajudicial decorrentes de ação ou omissão da **Locatária** em razão das modificações, benfeitorias ou acessões que a **Locatária** vier a realizar, sejam de natureza civil, ambiental, criminal, trabalhista, previdenciária, tributária, obriga-se a **Locatária**, desde logo, a requerer, em Juízo, a exclusão da **Locadora** do feito, assumindo todos os ônus decorrentes de eventuais processos, inclusive com o integral pagamento de toda e qualquer parcela, custas ou honorários advocatícios porventura exigidos da **Locadora**, sob pena de ter de reembolsar-lhe de tudo quanto despendido, além de correção monetária, juros de mora e multa de 20% (vinte por cento) sobre o total, incidentes sobre o valor devido, em caso de atraso, sem prejuízo das perdas e danos porventura incorridos.

11.7. Findo ou rescindido este contrato, em qualquer tempo, não assistirá à **Locatária** direito de retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, ainda que úteis ou necessárias, ou acessões, que se incorporarão ao imóvel, ou serão demolidas de acordo com o critério da **Locadora**, nos termos da cláusula 12.2.

11.8. Caso a **Locatária** venha a realizar benfeitorias e acessões no imóvel, sob sua responsabilidade, é ela responsável por qualquer dano que possa advir à **Locadora**, terceiros, erário, meio-ambiente, respondendo também pela solidez da construção, pelo prazo legal.

Cláusula Décima Segunda

Da Conservação Do Imóvel.

12.1. Obrigação de Conservação. A **Locatária** obriga-se por todas as demais despesas ordinárias de utilização do imóvel, devendo trazer o imóvel em perfeitas condições de higiene, limpeza e segurança, com os aparelhos sanitários e de iluminação, de força, as instalações de águas pluviais, elétricas, hidráulicas, pisos, paredes, revestimentos, pinturas (externa e interna), forros, telhados e todos os demais pertences, instalações e serventias regularmente instaladas ou existentes no imóvel e deste fazendo parte integrante, incluindo-se, ainda, a conservação de gramados, jardins, taludes e demais áreas que compõe o entorno do imóvel ora locado,



mantendo-os em perfeito estado de conservação e funcionamento, ressalvados o desgaste e deteriorações decorrentes do uso normal a que se destina.

12.1.1. A **Locatária** obriga-se realizar a pintura externa do Imóvel a cada 05 (cinco) anos, bem como a promover, periodicamente, a limpeza das calhas e descidas de água do telhado, para retirada de objetos, bem como inspeção da cobertura para verificação de poluentes impregnados. Caso necessário, lavagem.

12.2. Dever de Zelo sobre a Posse e sobre a Propriedade. Deverá a **Locatária** conservar o bem imóvel como se de sua propriedade fosse usando-o corretamente e obrigando-se a defender e fazer valer todos os direitos de propriedade e de domínio da **Locadora** sobre o imóvel, impedindo sua penhora, sequestro, arresto, arrecadação etc., por terceiros, notificando-os, sempre, sobre os direitos de propriedade e de domínio desta.

12.3. Comunicação de Violação de Posse e da Propriedade. Obriga-se a **Locatária** a comunicar imediatamente à **Locadora** qualquer esbulho, turbacão, intervenção ou violação por terceiros de qualquer dos seus direitos em relação ao imóvel.

Cláusula Décima Terceira

Da Ocorrência de Sinistro.

13.1. Na ocorrência de sinistro de qualquer natureza, que atinja, parcial ou totalmente, o imóvel, com objetivo de assegurar o adequado cumprimento das cláusulas deste contrato, das normas legais, bem como manutenção da solidez e segurança do imóvel locado, a **Locatária** obriga-se a:

(i) Comunicar a ocorrência do sinistro, qualquer que seja a sua natureza, à companhia seguradora, às autoridades competentes e à **Locadora** em prazo não superior a 24 (vinte e quatro) horas da ocorrência do fato;

(ii) Entregar, à **Locadora**, cópia de todas as comunicações feitas às autoridades competentes em prazo não superior a 5 (cinco) dias da ocorrência do sinistro;



- (iii) Entregar, à **Locadora**, cópias dos autos de vistoria do Corpo de Bombeiros ou de qualquer outro órgão público, conforme a natureza do sinistro assim o determinar;
- (iv) Permitir o livre acesso às empresas técnicas e profissionais que a **Locadora** vier a contratar para vistoriar o imóvel, apurar extensão dos danos havidos, avaliar questão de segurança para ocupação e continuação da locação, sem prejuízo das providências judiciais cabíveis;
- (v) Acatar a conclusão técnica dos técnicos contratados pela **Locadora** e das vistorias por estes realizadas;
- (vi) Não iniciar ou efetuar qualquer obra de reforma, reconstrução, adaptação, para recomposição do imóvel, sem prévia aprovação das autoridades públicas competentes e da própria **Locadora**;
- (vii) Pagar os aluguéis, vencidos e vincendos, independentemente da causa do sinistro, não importando se agiu (ou se omitiu) com culpa, ou não; se foi decorrente de motivos de força maior ou caso fortuito, ou não; ficando, a **Locatária**, em qualquer caso, obrigada ao pagamento do aluguel e seus encargos;
- (viii) Ocorrido o sinistro, a **Locatária** será a única responsável por todas as indenizações e custos decorrentes para o restabelecimento do imóvel em seu *status quo ante*, bem como - mas sem se limitar - de perícias, laudos periciais sobre o estado do imóvel obrigatórios por lei, obtenção de alvarás e licenças, aprovação de plantas, todas as despesas com as reformas, obras e reconstruções referidas no parágrafo anterior, incluindo - mas não se limitando a - honorários de engenheiro, plantas, tributos, contribuições previdenciárias (INSS), habite-se, regularização perante a Prefeitura, Corpo de Bombeiros, Cetesb, CREA, averbação junto ao Registro de Imóveis, etc.

Cláusula Décima Quarta
Da Comunicação das Anormalidades.

14.1. Qualquer anormalidade que, porventura, venha a surgir no imóvel, no que se refere à



+55 11 4589-1300



daejundiai.com.br

solidez de sua construção ou de uso de seus componentes, deverá ser imediatamente comunicada, por escrito, a **Locadora**.

Cláusula Décima Quinta

Da Sublocação.

15.1. A **Locatária** não poderá sublocar o imóvel sem autorização por escrito da **Locadora**.

15.2. Caso esse consentimento seja dado, obriga-se a **Locatária** a providenciar para que, findo ou rescindido esse contrato, o imóvel seja restituído inteiramente livre de coisas e pessoas.

Cláusula Décima Sexta

Das Exigências Legais.

16.1. A **Locatária** se obriga a cumprir, fielmente, todas as exigências legais incidentes sobre o imóvel objeto do presente contrato.

Cláusula Décima Sétima

Das Exigências dos Órgãos Públicos.

17.1. Obriga-se, cada uma das partes, a satisfazer, às suas expensas, sem direito a qualquer indenização ou retenção, todas as exigências e intimações dos Poderes Públicos a que der causa.

Cláusula Décima Oitava.

Da Faculdade de Vistoriar o Imóvel.

18.1. A **Locatária**, desde logo, faculta à **Locadora** ou aos seus representantes, vistoriarem o imóvel, mediante aviso com 24 (vinte e quatro) horas de antecedência,

Cláusula Décima Nona

Da Devolução das Chaves.



+55 11 4589-1300



daejundiai.com.

Av. Alexandre Lu
Vila Bandeirante
CEP 13.214-020

19.1. Quando da devolução das chaves do imóvel objeto deste contrato, a **Locatária** obriga-se a comunicar a sua intenção com 30 (trinta) dias de antecedência, e sempre por escrito, a fim de que se proceda à verificação das condições do mesmo, nos termos da presente avença e conforme o Termo de Vistoria Final.

19.2. Além das constantes deste contrato e demais decorrentes da lei, é obrigação da **Locatária** devolver o imóvel com pintura nova, interna e externamente, na mesma cor constante deste por ocasião da sua entrega à **Locatária**.

19.3. Lavrado o termo de vistoria e constatada qualquer irregularidade, a **Locatária** se comprometerá em efetuar os consertos e reparos necessários. Durante esse período, continuará pagando aluguéis e encargos normalmente.

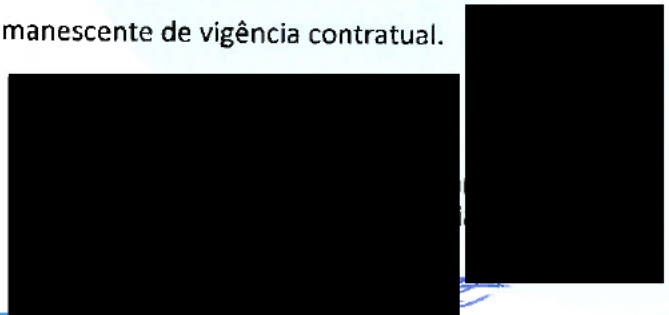
19.4. Caso estes não sejam efetuados pela **Locatária**, a **Locadora** mandará realizá-los, cobrando-os da **Locatária**, com multa de 10% (dez por cento) sobre o total, além dos aluguéis e encargos da locação e encargos de mora relativamente ao período em que o imóvel ficou indisponível para locação.

Cláusula Vigésima

Da Multa Contratual.

20.1. As partes contratantes obrigam-se a respeitar o presente contrato, tal qual se acha redigido, incorrendo aquela que infringir qualquer de suas disposições no pagamento de multa correspondente a 01 (um) aluguel vigente na época do fato, devida independentemente e qualquer procedimento judicial, sem prejuízo do pleito de ressarcimento de perdas e danos cabíveis.

20.2. Em caso de desocupação antecipada ou de ação de despejo, por qualquer razão, a **Locatária** incorrerá no pagamento de multa correspondente a 03 (três) aluguéis vigentes na época do fato, inversamente proporcional ao prazo remanescente de vigência contratual.



Cláusula Vigésima Primeira.
Da Responsabilidade por Passivos Ambientais.

21.1. A **Locadora** declara-se como a única responsável por eventuais danos e passivos ambientais dos quais a **Locatária** não tenha conhecimento e que sejam anteriores a 31 de março de 2025.

21.2. Por todos os demais, supervenientes, decorrentes da atividade empresarial da **Locatária** ou por ela diretamente causados, desde que ocorridos a partir da sua imissão de posse no imóvel, será responsável a **Locatária**.

Cláusula Vigésima Segunda
Da Vigência em Caso de Alienação.

22.1. Em caso de venda, promessa de venda ou permuta do Imóvel, durante a vigência deste contrato, não tendo a **Locatária** exercido seu direito de preferência para aquisição, a **Locadora** obriga-se a fazer respeitar a presente locação até o final de sua vigência, e exigir que eventual comprador também a respeite, incluindo cláusula específica neste sentido na escritura de compra e venda pertinente.

22.2. Para a plena eficácia do disposto nesta cláusula e nos termos dos artigos 8º e 33º da Lei nº 8.245/91, combinado com o art. 167, inc. I, item “3” e inciso II, item “16”, da Lei de Registros Públicos, fica a **Locatária** autorizada a efetuar o registro e/ou averbação do presente contrato junto à matrícula imobiliária, à suas exclusivas expensas, obrigando-se as **Partes** a apresentarem e assinarem todos os documentos necessários que venham a ser exigidos pelo Oficial de Registro de Imóveis competente.

Cláusula Vigésima Terceira.
Do Direito de Preferência.



23.1. Direito de Preferência. Na hipótese de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão dos direitos no tocante ao domínio no imóvel, exceto para sociedades pertencentes ao grupo econômico da **Locadora**, caberá à **Locatária** o exercício do direito de preferência.

23.1.1. A **Locatária**, previamente, manifesta renúncia inequívoca ao seu direito de preferência, nos casos de venda do imóvel, incorporação ao capital, e/ou sua transferência, total ou parcial, a qualquer título, a qualquer empresa coligada da **Locadora** ou da qual qualquer dos sócios participe, desde que as condições deste contrato sejam mantidas e tal alteração não implique qualquer redução de direitos da **Locatária**.

23.1.2. Na ocorrência do disposto no parágrafo anterior, a **Locadora** deverá apenas comunicar à **Locatária**, para sua ciência e conhecimento de a quem deve pagar os aluguéis a partir de então.

23.1.3. O direito de preferência também não alcançará os casos de perda da propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia decorrentes de liquidação forçada, inclusive mediante leilão extrajudicial.

Cláusula Vigésima Quarta **Da Cessão de Direitos.**

24.1. A **Locadora**, mediante prévia anuência da **Locatária**, poderá, a qualquer tempo, ceder, onerar ou transferir a terceiros, a qualquer título, os direitos relativos a este contrato, inclusive os créditos decorrentes dos aluguéis.

Cláusula Vigésima Quinta **Das Despesas Do Contrato**

25.1. Todas as despesas decorrentes da averbação do presente instrumento junto à matrícula do imóvel serão de exclusiva responsabilidade da **Locatária**.

Cláusula Vigésima Sexta **Da Desapropriação**



26.1. Na hipótese de desapropriação do imóvel locado, estarão as partes desobrigadas de toda e qualquer responsabilidade decorrente deste contrato, ressalvada, à **Locatária**, tão somente a faculdade de pleitear junto ao poder expropriante a indenização a que fizer jus.

Cláusula Vigésima Sétima
Irrevogabilidade e Irretratabilidade.

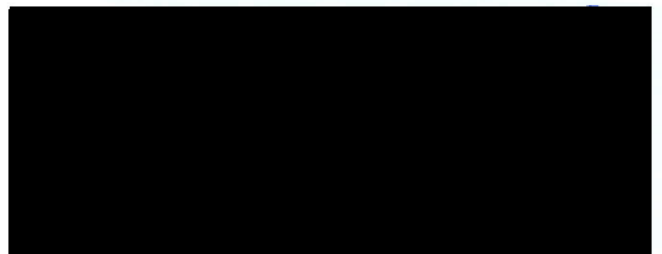
27.1. O presente instrumento obriga as partes, herdeiros e sucessores, em caráter irrevogável e irretratável.

Cláusula Vigésima Oitava
Medidas Anticorrupção.

28.1. Cada uma das Partes reconhece e concorda que irá executar as obrigações contidas neste contrato de forma ética e de acordo com as leis aplicáveis, incluindo, mas não se limitando, à Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, que dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública (“Leis Anticorrupção”):

(a) Cada uma das Partes concorda que ela, seus administradores, empregados, agentes, contratados, representados e consultores estão familiarizados e agem de acordo com as Leis Anticorrupção.

(b) Cada uma das Partes concorda que ela, seus administradores, empregados, agentes, contratados, representantes e consultores, não autorizarão ou farão qualquer pagamento ou entrega de presentes ou qualquer coisa de valor, pecuniário ou moral, oferta ou promessa de pagamentos ou presentes de qualquer tipo, direta ou indiretamente com relação a este Contrato à qualquer pessoa, inclusive, mas sem se limitar à qualquer funcionário de qualquer governo, para que ele seja influenciado, a obter ou reter qualquer negócio ou garantir uma vantagem indevida para a Parte;



28.2. A **Locatária** se obriga, ademais, a não praticar nenhum ato que implique que a **Locadora** viole as normas anticorrupção vigentes no Brasil. A **Locatária** atesta que está praticando ações similares com seus fornecedores para garantir o cumprimento das leis anticorrupção.

28.3. Se a **Locatária** descobrir que violou quaisquer das disposições desta Cláusula sobre as medidas anticorrupção, a **Locatária** deverá, imediatamente, notificar a **Locadora** e cooperar com quaisquer investigações. A **Locatária** concorda que, além dos direitos de rescisão da **Locadora** previstos neste Contrato, a **Locadora** poderá imediatamente extinguir este Contrato em caso de violação destas disposições anticorrupção pela **Locatária** e, além disso, a **Locadora** não estará obrigada a fazer qualquer pagamento à **Locatária** que possa de qualquer forma ser devido se tais pagamentos forem relacionados com a transação na qual a **Locatária** violou esta cláusula.

28.4. Ademais, se a **Locadora** for apenada por falhar em impedir que alguém suborne em nome da **Locadora** baseado nas ações da **Locatária**, esta deverá, salvo quando proibido pela lei aplicável, reembolsar a **Locadora** por quaisquer multas ou penalidades cobradas em relação a cada violação.

Cláusula Vigésima Nona **Proteção de Dados (LGPD).**

29.1. As Partes, sempre que aplicável, se comprometem a atuar no Contrato em conformidade com a legislação aplicável sobre informações relacionadas a pessoas naturais identificadas ou identificáveis (“Dados Pessoais”), especialmente a Lei nº. 13.709/2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”).

29.2. As Partes, incluindo seus funcionários, representantes e contratados, comprometem-se a tratar todos os Dados Pessoais a que eventualmente tiverem acesso por força do Contrato como confidenciais, ainda que o Contrato venha a ser resolvido e independentemente dos motivos que derem causa ao seu término ou resolução.

29.3. Cada Parte deverá monitorar, por meios adequados, sua própria conformidade, a de seus funcionários e de seus contratados com os controles de segurança da informação e com as



respectivas obrigações de proteção dos Dados Pessoais que porventura sejam tratados no âmbito do Contrato.

29.4. Na hipótese de uma Parte ser demandada judicial ou administrativamente em relação aos Dados Pessoais eventualmente tratados no âmbito do Contrato, as Partes comprometem-se a auxiliar uma à outra no cumprimento de suas obrigações, de acordo com a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais e demais normas aplicáveis.

Cláusula Trigésima **Comunicações e Notificações.**

30.1. Serão responsáveis pelas partes na condução de todos os assuntos pertinente ao Contrato:

30.2. Pela LOCADORA

Nome: **Luciano Leo.**

Endereço: Descrito no preâmbulo do presente Instrumento.

Cargo: Sócio Administrador.

Telefone: 011-9-9610-3850

E-mail: lucianoleo@jundsondas.com.br

30.3. Pela Locatária

Nome: **Luiz Roberto Del Gelmo**

Endereço: Avenida Alexandre Ludke nº. 1.500 na Vila Bandeirantes no município de Jundiaí

Cargo: Diretor Presidente

Telefone: (11) 4589-1371

E-mail: luiz.delgelmo@daejundiai.com.br

30.4. Todas as comunicações e notificações relativas a este Contrato serão consideradas como efetuadas e devidamente entregues através de correspondência protocolada, encaminhada no endereço indicado no Preâmbulo do Contrato, aos cuidados do



representante legal, cujo prazo para atendimento será de até 10 (dez) dias, autorizada a prorrogação/dilação do prazo, de comum acordo entre as Partes.

Cláusula Trigésima Primeira.

Disposições Finais.

31.1. Vínculo exclusivo de locação: O presente contrato tem por objeto unicamente a locação do Imóvel para fins comerciais e nada contemplado neste instrumento será interpretado como criação de um vínculo, parceria, associação ou relação de emprego entre as partes ora contratantes, nem caberá a qualquer das partes o direito, poder ou autoridade para ensejar qualquer obrigação ou dever, expresso ou implícito, em nome da outra.

31.2. Contrato Integral: Este Contrato constitui o completo entendimento entre as Partes em relação ao objeto do presente, inclusive superando quaisquer tratativas anteriores existentes entre as Partes.

31.3. Alteração: Quaisquer emendas ou modificações serão válidas quando efetivadas por escrito, demonstrando expressamente que complementam o presente Contrato e que sejam assinados por representantes autorizados das Partes.

31.4. Nulidade Parcial: Na hipótese de qualquer disposição contida neste contrato vir a ser declarada ilegal, inválida ou inexequível, a disposição remanescente não será afetada, permanecendo em plena vigência e aplicação. A ocorrência da hipótese aqui prevista, as partes se obrigam, desde já, a buscar uma disposição que substitua e que atenda aos objetivos da disposição considerada ilegal, inválida ou inexequível.

31.5. Tolerância: A tolerância das partes por qualquer descumprimento de obrigações assumidas neste contrato não será considerada novação, renúncia ou desistência de qualquer direito, constituindo uma mera liberalidade, não impedindo a parte tolerante de exigir da outra parte o fiel cumprimento deste contrato, a qualquer tempo.

31.6. Assinaturas do contrato: Os signatários deste instrumento declaram-se, mútua e



reciprocamente, que as assinaturas aqui lançadas são legítimas, emanam também de seus legítimos representantes, tendo sido exaradas após exaustiva análise de todos os termos e condições aqui constantes e do negócio entabulado, não guardando qualquer reserva mental.

31.7. Honorários Advocatícios: Serão devidos, além dos encargos de sucumbência, honorários advocatícios aqui fixados em 20% (vinte por cento) do valor da condenação, em favor da parte que tenha que propor demanda judicial para efetivação de garantia de seus direitos.

31.8. Efeito Vinculativo: O presente instrumento obriga as partes, seus herdeiros e/ou sucessores a qualquer título, ao seu cumprimento.

31.9. Resolução de Disputa: Dentro de 30 (trinta) dias da solicitação por escrito de qualquer Parte deste Contrato, as partes se reunirão para negociar de boa-fé uma solução para qualquer disputa, controvérsia ou reivindicação decorrente de ou relativa a este contrato.

Cláusula Trigésima Segunda

Do Foro.

32.1. Elegem as partes o Foro da Comarca de Jundiaí, Estado de São Paulo, como único competente para dirimir e julgar as questões deste contrato decorrentes, renunciando a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Estando as partes assim justas e contratadas, assinam por seus representantes legais o presente instrumento, na data abaixo descrita, em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um único efeito.

Jundiaí (SP), 04 de agosto de 2025.



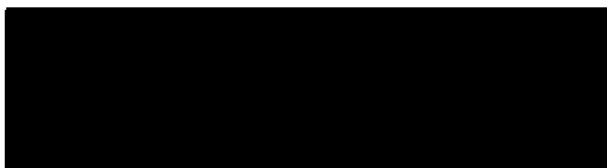
+55 11 4589-1300



daejundiai.com

Av. Alexandre Lu
Vila Bandeirante
CEP 13.214-020

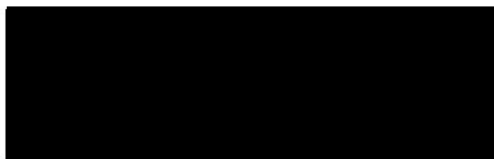
P/Locadora: Unity Empreendimentos Imobiliários Ltda.



Luciano Leo

Sócio Administrador

P/Locatária: DAE S.A. - ÁGUA E ESGOTO



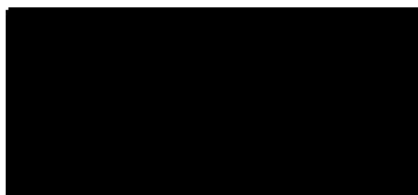
Luiz Roberto Del Gelmo

Diretor Presidente



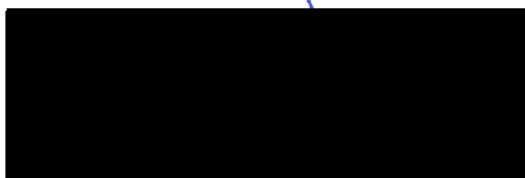
Helen Capelletti de Lima

Diretora Superintendente de Gestão



Darlène Santiago Poletto

Diretora Administrativa



Olavo Rodrigues de Oliveira

Gestor



+55 11 4589-1300



daejundiai.com.br



Av. Alexandre Ludke, 1500
Vila Bandeirantes - Jundiaí - SP
CEP 13.214-020



RELAÇÃO DE ANEXOS

| | |
|----------|--|
| Anexo 01 | Cópia da Matrícula do Imóvel de n.º 154.685 do 1º Cartório de Registro de Imóveis de Jundiaí, Estado de São Paulo. |
| Anexo 02 | Cópia do Carnê de IPTU do Exercício de 2025 – Contribuinte n.º 74.004.0005 |
| Anexo 03 | Memorial Descritivo Galpão Lote 05 Quadra A |
| Anexo 04 | Estatuto Associação Tulipas Loteamento Industrial |
| Anexo 05 | Conta de Energia |
| Anexo 06 | Conta de Água |
| Anexo 07 | Habite-se do Imóvel |
| Anexo 08 | Cópia do Contrato Social da Locadora |
| Anexo 09 | Cópia do Contrato Social/Estatuto Social da Locatária |

Jundiaí (SP), 04 de agosto de 2025.

P/Locadora: Unity Empreendimentos Imobiliários Ltda.

[Redacted Signature]

Luciano Leo

Sócio Administrador



+55 11 4589-1300



daejundiai.com.br

