

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA
FINS NÃO RESIDENCIAIS**

CONTRATO 106/2021

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação de bem imóvel de natureza comercial, de um lado:

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, instituição financeira sob a forma de empresa pública, regendo-se pelo Estatuto Social aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária realizada em 14 de dezembro de 2017, conforme alterado, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 04, Lotes 3 e 4, Bloco A, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/ME nº. 00.360.305/0001-04, por meio da Diretoria Executiva Administração Fiduciária e Serviços Qualificados, sita na Avenida Paulista n.º 2.300, 11º andar, São Paulo, SP, doravante denominada LOCADORA ou CAIXA, na qualidade de proprietária fiduciária do imóvel objeto deste contrato e Administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº. 10.991.914/0001-15 ("**FUNDO**");

E, de outro:

COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS - CEDAE, inscrita no CNPJ/ME sob o nº. 33.352.394/0001-04, com sede na Avenida Presidente Vargas, nº 2.655, Bairro Cidade Nova, Rio de Janeiro, RJ, doravante denominada LOCATÁRIA ou CEDAE neste ato representado por seu PRESIDENTE LEONARDO ELIA SOARES, portador da cédula de identidade nº 08241729-6 IFP/RJ, inscrito no CPF sob nº 006.610.617-60, residente e domiciliado no Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial à Avenida Presidente Vargas nº. 2.655, Cidade Nova - Rio de Janeiro - RJ e DIRETOR ADMINISTRATIVO - DAD - JÚLIO CÉSAR URDANGARIN BATISTA JUNIOR, brasileiro, divorciado, Servidor Público, portador da Carteira de Identidade nº. 094069929, expedida pelo DETRAN/RJ, inscrito no CPF sob o nº. 042.454.847-05, residente e domiciliado no Estado do Rio de Janeiro, com endereço comercial à Avenida Presidente Vargas nº. 2.655, Cidade Nova - Rio de Janeiro - RJ.

Considerando que:

i) A CAIXA, na qualidade de administradora do FUNDO, é proprietária fiduciária do imóvel correspondente ao Lote 1 da Quadra 3 (antigo Lote 3 da Quadra QUE-2, do PAL 36.840), medindo 40,00 m de frente para a Avenida Presidente Vargas; 28,50 m de fundo onde faz testada para a Rua Benedito Hipólito; 61,90 m à direita, onde faz testada com a Rua Projetada C (pedestres); 65,90 m à esquerda em dois segmentos de 50,00 m onde faz testada com a Rua Projetada B, mais 15,90 m em chanfro para a Rua Projetada B e Rua Benedito Hipólito, adquirido conforme título transcrito no 7º Cartório de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro, Livro 3-BM, sob nº. 36.961, a fls. 234, e que se encontra devidamente descrito e caracterizado na Matrícula 22.064/2-AM, do 7º Ofício de Registro de Imóveis da Cidade do Rio de Janeiro e inscrito na Prefeitura

do Município do Rio de Janeiro sob o nº 3103969-6, doravante denominado apenas como "Imóvel";

ii) As Partes celebraram, em 01 de março de 2010, Contrato de Locação por Encomenda de Bem Imóvel e Outras Avenças referente ao Imóvel ("Contrato Original"), pelo período de 120 (cento e vinte) meses a partir da data de entrega do Imóvel, iniciando-se em 27 de setembro de 2011 e com término previsto para 27 de setembro de 2021, por meio do qual pactuaram as condições para a locação do Imóvel;

iii) As Partes, no decorrer do tempo, verificaram a necessidade de renegociar algumas cláusulas previstas no Contrato Original, decidindo, portanto, consubstanciar neste Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel para fins Não Residenciais ("Contrato") todas as cláusulas e condições desta relação, sendo certo que este Contrato representa a continuidade da relação locatícia, especialmente para os fins do art. 51 da Lei 8.245/91 ("Lei de Locação").

Isso posto, por este instrumento, suas cláusulas e condições, que foram discutidas e aceitas mutuamente, as partes ("Partes"), nos termos da Lei de Locação e posteriores alterações, têm entre si justa e contratada a locação de imóvel para fins não residenciais, a seguir identificado.

Cláusula Primeira – Do Objeto do Contrato

1.1 O objeto do Contrato é a locação do Imóvel pela CEDAE.

1.2 A posse do Imóvel já foi transferida pela LOCADORA à LOCATÁRIA no dia 27 de setembro de 2011. Até o final do prazo do Contrato, a LOCADORA garantirá à LOCATÁRIA acesso livre e ininterrupto ao Imóvel, bem como garantirá o exercício de sua posse mansa e pacífica.

Cláusula Segunda – Da Vigência e do Prazo de Locação

2.1 O prazo de Locação do Imóvel, pela LOCATÁRIA, é de 120 (cento e vinte) meses contados a partir de 28 de setembro de 2021 e vigendo até 28 de setembro de 2031.

2.2 Findo o prazo da locação, obriga-se a LOCATÁRIA a desocupar e restituir o Imóvel, livre de pessoas e/ou coisas, no estado de conservação que o recebeu, ressalvado o desgaste decorrente da utilização normal para os fins a que se destina, independentemente de qualquer aviso ou notificação.

2.3 Fica desde já estabelecido o direito da LOCATÁRIA de, a seu exclusivo critério, renovar esta locação, por um prazo de até 10 (dez) anos, desde que esta sua intenção seja manifestada por escrito à LOCADORA, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias do término do prazo ajustado no item 2.1.

2.4 Caso as Partes não acordem um novo valor de aluguel para a locação no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da comunicação mencionada no item anterior, será

efetuada uma avaliação do Aluguel Mensal do Imóvel por empresa especializada e idônea, escolhida pelas Partes.

2.5 Caso não tenha sido fixado um novo valor para a locação até o início da prorrogação deste Contrato, a LOCATÁRIA pagará à LOCADORA o valor do último aluguel, corrigido monetariamente nos termos deste Contrato, até a fixação do valor do novo aluguel, quando, então, serão pagas pela LOCATÁRIA, ou serão a ela reembolsadas, eventuais diferenças.

2.6 A LOCATÁRIA poderá rescindir de forma antecipada e imotivada este Contrato, desde que o faça mediante o envio ao Locador de notificação por escrito, com antecedência mínima de 180 (cento e oitenta) dias da desocupação do Imóvel. Na hipótese de rescisão antecipada deste Contrato pela LOCATÁRIA, esta estará sujeita ao pagamento, em até 30 (trinta) dias da data da notificação ou na data que vier a ser acordada de comum acordo entre as Partes, de multa rescisória correspondente ao valor do aluguel vigente na época da rescisão multiplicado pela quantidade de meses restantes do prazo contratual.

2.7 A devolução do Imóvel à LOCADORA deverá ser precedida de vistoria conjunta, consignada em laudo assinado pelas Partes, a qual será agendada com antecedência de 15 (quinze) dias.

Cláusula Terceira – Valor, Data e Forma de Pagamento do Aluguel Mensal

3.1 A LOCATÁRIA pagará à LOCADORA, a título de aluguel mensal, o valor de R\$ 690.000,00 (seiscentos e noventa mil reais), e deverá ser pago pela Locatária no penúltimo dia útil de cada mês civil, mediante crédito em conta corrente qual seja, Banco Bradesco (237), Conta nº 38059-8, Agência 3380, de titularidade do FUNDO, sendo considerada a quitação mediante compensação bancária, não se aplicando à quitação dos aluguéis e encargos o disposto no artigo 322 do Código Civil.

3.2 Após o período dos primeiros 12 (doze) meses deste Contrato, e, assim, anualmente até o término da locação, os aluguéis mensais deverão ser reajustados com base na variação positiva do IPCA/IBGE – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, do período, ou qualquer outro que venha a substituí-lo, a ser estabelecido de comum acordo entre as Partes.

3.3 Se no decorrer deste Contrato vier a ser alterada a legislação que rege a matéria, vindo a ser permitido reajustamento de aluguéis e/ou valores contratuais em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, o valor do aluguel passará imediata e automaticamente a ser reajustado na menor periodicidade permitida pela legislação, sempre pela aplicação dos índices ora eleitos, de modo a repor as perdas que ocorrem em virtude da inflação e, desta forma, manter o equilíbrio contratual.

3.4 Na eventualidade de atraso no pagamento do aluguel, o valor devido será acrescido de multa de 2% (dois por cento), correção monetária de acordo com a variação



pro-rata dos índices ajustados no item 3.2, acrescidos de juros diários de 0,033% (trinta e três milésimos por cento).

3.5 A LOCADORA é responsável pelos dados de sua conta corrente, por ela fornecidos. Caberá única e exclusivamente à LOCADORA a informação a respeito de qualquer alteração dos referidos dados, bem como a retificação de qualquer incorreção por ela cometida. ~~Se não houver a informação de alteração ou retificação em tempo hábil e por escrito, com antecedência mínima de 03 (três) dias úteis da data de vencimento da obrigação, as quantias depositadas pela LOCATÁRIA serão dadas como quitadas, cabendo à LOCADORA as providências cabíveis para regularização e recuperação dos valores em questão, hipótese em que estará plenamente configurado o pagamento do aluguel, não incidindo multa ou qualquer outro encargo moratório ou qualquer cláusula relativa a descumprimento contratual.~~

Cláusula Quarta – Obrigação das Partes

4.1 Constituem obrigações da LOCADORA:

- (i) Respeitar e fazer respeitar a vigência do Contrato, em todas as suas disposições, mesmo na hipótese da alienação do Imóvel, pelo que fica a LOCADORA incumbida, às suas expensas, de providenciar o registro e averbação do presente Contrato na matrícula do Imóvel, no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como as averbações relativas ao término da locação.
- (ii) Facultar à LOCATÁRIA efetivar, sob custeio desta, as modificações e benfeitorias que esta julgar necessárias ao aproveitamento do Imóvel, ficando facultadas alterações na estrutura ou na fachada do Imóvel, desde que não afetem a sua segurança e sejam atendidos os regulamentos e posturas municipais e desde que sejam obtidas junto aos órgãos competentes todas as autorizações para tanto necessárias, devendo, ainda, a LOCADORA ser previamente comunicada por escrito.
- (iii) No caso de realização pela LOCATÁRIA de quaisquer reformas ou benfeitorias necessárias ou úteis tais benfeitorias serão incorporadas ao Imóvel e constituirão plena propriedade da LOCADORA, sem que a LOCATÁRIA tenha direito a indenização ou retenção.
- (iv) A realização benfeitorias voluptuárias pela LOCATÁRIA não será indenizada, podendo a LOCATÁRIA removê-las, desde que a sua remoção não cause danos ou comprometa visualmente o Imóvel objeto da locação.
- (v) Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do Imóvel.
- (vi) Facultar à LOCATÁRIA a sublocação, o empréstimo ou ainda o comodato do Imóvel objeto do presente instrumento, no todo ou em parte, a terceiros, sem necessidade de anuência da LOCADORA, ficando, entretanto, responsável

solidariamente pelo pagamento dos aluguéis mensais e demais encargos previstos neste Contrato, até o término da locação.

- (vii) O valor do aluguel ajustado da cessão e/ou sublocação não poderá ser superior ao ajustado para esta locação, observada, se for o caso, a devida proporcionalidade.
- (viii) Oferecer o Imóvel preferencialmente à LOCATÁRIA, em caso de venda ou de qualquer outra forma de alienação do Imóvel durante o prazo de locação, bem como fazer constar do Instrumento de alienação, a obrigatoriedade de terceiro adquirente respeitar a vigência deste Contrato e a integridade de todas suas cláusulas e condições. (viii.i) O direito de preferência mencionado deverá ser oferecido pela LOCADORA à LOCATÁRIA em igualdade de condições com terceiros, mediante comunicação na forma facultada no item 8.10 deste Contrato, contendo todas as condições do negócio, tais como o preço, forma de pagamento e existência de ônus reais, devidamente instruída com toda a documentação relativa às condições do negócio. (viii.ii) No silêncio da LOCATÁRIA por prazo superior a 30 (trinta) dias a contar do recebimento da comunicação encaminhada na forma anteriormente mencionada, caducará o seu direito de preferência.
- (ix) Facultar à LOCATÁRIA a instalação e manutenção de bens e/ou equipamentos inerentes às suas atividades no Imóvel, tais como equipamentos de segurança (portas giratórias e detetoras de metais, CFTV e alarme), sinalização externa e interna, nobreak, estabilizadores, racks de telecomunicação, geradores, aparelhos de climatização de janela e splits, mobiliário, cofres e casa-forte, antenas de radiocomunicação e/ou retransmissão, equipamentos de informática, divisórias, biombos, pisos elevados, esquadrias internas e carenagens, pertencentes esses que poderão ser retirados pela LOCATÁRIA ao término deste Contrato, ressalvado o disposto no inciso (iv) desta cláusula.
- (x) A instalação de tais equipamentos deve observar o disposto no inciso (ii) desta cláusula.

4.2 Constituem obrigações da LOCATÁRIA:

- (i) Manter o Imóvel em perfeito estado de conservação e asseio, respondendo pelos danos que porventura vier a lhe causar.
- (ii) Responder, com exclusividade, durante a vigência da locação, pelo pagamento, além dos aluguéis, de todos os impostos e taxas, tarifas de utilização de água e esgoto, gás e energia elétrica, IPTU, preços públicos, bem como por quaisquer encargos cobrados a qualquer título pelos órgãos públicos ou empresas concessionárias de serviço, inclusive aquelas específicas para exercício de suas atividades, efetivamente gerados a partir da data de ocupação pela LOCATÁRIA,

pagos diretamente por ela a quem de direito, mesmo que eventualmente lançados em nome da LOCADORA ou de terceiros.

- (iii) Realizar e custear as obras necessárias à preservação do Imóvel locado, provenientes de seu uso diário.
- (iv) ~~Cumprir as exigências formuladas pelos órgãos públicos e de fiscalização, em decorrência do uso do Imóvel locado.~~
- (v) Executar a custo próprio as eventuais benfeitorias úteis ou necessárias no Imóvel locado.
- (vi) Encaminhar à LOCADORA, quando solicitado por esta, no prazo a ser definido entre as Partes, cópias dos comprovantes de pagamento indicados no inciso (ii) desta cláusula.
- (vii) Contratar o seguro do Imóvel conforme disposto na cláusula 7.1 deste Contrato.
- (viii) Finda a locação, a qualquer título, restituir o Imóvel em perfeito estado de conservação, nas mesmas condições verificadas por ocasião do início da locação.
- (ix) Promover a administração do Imóvel locado, diretamente ou por pessoa interposta, a seu próprio custo.
- (x) Executar, por sua conta, todos os serviços de manutenção ordinária de todos os aparelhos, bombas, elevadores e demais equipamentos do Imóvel, inclusive a manutenção dos jardins e áreas externas e internas comuns, bem como os serviços de segurança patrimonial, limpeza e manutenção prediais arcando exclusivamente com todos os custos decorrentes, salvo as despesas extraordinárias tal como mencionado no parágrafo único, inciso X, art. 22 da Lei nº 8.245/91, que correrão às expensas da LOCADORA.
- (xi) Cumprir a convenção de condomínio, as normas complementares e os regimentos internos porventura existentes.
- (xii) Permitir à LOCADORA, sempre que este requisitar, a vistoria e exame do Imóvel.

Cláusula Quinta – Garantia

5.1 Em garantia do fiel cumprimento de todas as obrigações assumidas neste Contrato, a LOCATÁRIA deverá apresentar periodicamente à LOCADORA, Seguro Fiança, que deverá vigorar durante toda a vigência deste Contrato até a entrega das chaves e efetiva devolução do Imóvel, nos termos do art. 39 da Lei de Locação.

5.2 A LOCATÁRIA deverá apresentar o Seguro Fiança no prazo de até 15 (quinze) dias contados da assinatura deste Contrato, ao qual fará parte integrante e sem a qual este Contrato se tornará nulo de pleno direito.

5.3 A LOCATÁRIA deverá renovar a garantia no prazo mínimo 60 (sessenta) dias antes do término da vigência da anterior, sob pena de não o fazendo, incorrer em descumprimento contratual passível de multa.

Cláusula Sexta – Rescisão

6.1 Constituem hipóteses de rescisão contratual, independentemente de aviso, comunicação ou notificação:

- a) o sinistro total do IMÓVEL;
- b) a sua desapropriação; ou o
- c) inadimplemento de cláusula contratual que traga prejuízo à LOCADORA ou inviabilize a execução deste Contrato.

6.2 Na ocorrência das hipóteses previstas nas letras (a) e (b) do item 6.1 acima, o Contrato será rescindido de pleno direito, desoneradas e desobrigadas as partes de toda e qualquer responsabilidade pelo seu cumprimento.

6.3 No caso da letra (b) do item 6.1 acima, será percebido diretamente pela LOCADORA o valor da indenização paga pelo poder expropriante, descabendo, nessa hipótese, qualquer indenização em favor da LOCATÁRIA.

6.4 O inadimplemento de cláusula contratual não passível de rescisão automática, observados os princípios de razoabilidade e boa-fé, deverá ser objeto de notificação para cumprimento da obrigação inadimplida, no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de converter-se em rescisão prevista na alínea (c).

6.5 Ressalvado o disposto no item 6.2 acima, fica desde já ajustado entre as partes que caso haja rescisão contratual motivada pela hipótese prevista na letra (c) do item 6.1, será devido pela LOCATÁRIA, o pagamento de multa rescisória prevista na cláusula 2.6 deste Contrato.

6.5.1 Na hipótese de rescisão contratual motivada pela hipótese prevista na letra (c) do item 6.1 ou cobrança judicial, a LOCATÁRIA arcará com multa moratória fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado do crédito detido pela LOCADORA, e honorários advocatícios equivalentes a 10% (dez por cento) do valor total da cobrança.

Cláusula Sétima – Disposições Gerais

7.1 Responderá a LOCATÁRIA pelo seguro do Imóvel, a ser contratado com seguradora de sua escolha exclusiva, contra risco de incêndio (que abrangerá fogo, raio, explosão) e a perda dos aluguéis em caso de sinistro, que vigorará desde sua imissão na posse até o momento de restituição do Imóvel, constando como beneficiário o FUNDO, representado por sua Administradora, devendo a LOCATÁRIA enviar anualmente

a respectiva apólice à LOCADORA. O valor da apólice deverá corresponder ao somatório resultante do valor de mercado do bem e da perda dos aluguéis, de acordo com avaliação a ser realizada por empresa especializada.

7.2 Finda a locação, o Imóvel será restituído à LOCADORA mediante ofício expedido pela LOCATÁRIA, acompanhado das chaves, cessando a obrigação de pagamento do valor do aluguel. Deverá ser celebrado, à época, termo de vistoria do Imóvel indicando a quitação recíproca de obrigações ou os encargos atribuídos às Partes, eventualmente não cumpridos, na forma estabelecida neste Contrato.

7.3 Obriga-se a LOCATÁRIA a cumprir, exclusivamente por sua conta, nos prazos devidos, todas as exigências que venham a ser impostas pelos poderes públicos em razão da utilização do Imóvel, às quais der causa.

7.4 Será de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA a obtenção/renovação das licenças, alvarás e/ou documentos equivalentes, exigidos pelos órgãos públicos, relativos ao uso e funcionamento do seu estabelecimento, bem como ao exercício de suas atividades.

7.5 A LOCATÁRIA desde já autoriza a LOCADORA a examinar ou vistoriar o Imóvel, dentro de horário comercial, sempre que este entender conveniente, mediante aviso com 05 (cinco) dias úteis de antecedência, não devendo essa vistoria em hipótese alguma interferir nas atividades comerciais da LOCATÁRIA.

7.6 As intimações ou exigências de entidades públicas, federais, estaduais e municipais, sejam relacionadas com serviço de saúde, proteção do meio ambiente ou com o modo pelo qual a LOCATÁRIA esteja utilizando o Imóvel, serão de inteira responsabilidade da LOCATÁRIA e não constituirão motivo para o abandono do Imóvel ou ainda a rescisão deste Contrato.

7.7 Caso a LOCADORA, por qualquer razão, aceite da LOCATÁRIA, valores inferiores aos devidos, em seus respectivos vencimentos, quer sejam de aluguel, quer sejam de encargos decorrentes da locação, tais pagamentos implicarão tão somente quitação da importância efetivamente paga, entendendo-se sempre ressalvado à LOCADORA o direito de exigir da LOCATÁRIA a parcela inadimplida.

7.8 Sendo a LOCATÁRIA a única inquilina do Imóvel, fica ela LOCATÁRIA autorizada, por sua conta e risco, a afixar, interna ou externamente no edifício, inscrições, emblemas, faixas, cartazes, outdoors ou anúncios luminosos alusivos à sua denominação social e/ou sua marca, desde que obedeça à legislação pertinente à espécie e promova regularmente o recolhimento de tributos ou encargos decorrentes, estendendo-se essa autorização, na forma descrita, a outras empresas que venham eventualmente a ocupar o Imóvel na condição de cessionários ou sublocatários, sob responsabilidade exclusiva

da LOCATÁRIA, sobretudo no que concerne ao estrito cumprimento da presente disposição contratual.

7.9 A presente locação abrange todas as superfícies internas e externas do Imóvel, inclusive paredes, áreas comuns, saguões, corredores internos e externos, fachadas, telhados, garagens e respectivos espaços aéreos, podendo a LOCATÁRIA utilizá-los da melhor forma que lhe aprouver e desde que respeitadas as normas e posturas municipais, inclusive cedendo ou sublocando essas áreas para terceiros.

7.10 Todas as comunicações entre as partes e relatórios decorrentes deste instrumento, deverão ser feitas sempre por escrito e entregues sob protocolo ou entrega pelo correio, por fac-símile ou por meio eletrônico com "Aviso de Recebimento", aos endereços e atenção dos departamentos abaixo. A alteração nos endereços e na representação de qualquer das partes deverá ser comunicada por escrito, sob pena de valerem as comunicações feitas aos endereços atuais e representantes atuais:

At.: Gerência Nacional Administração Fiduciária
Caixa Econômica Federal
Av. Paulista nº 2.300 – 11º andar
CEP 01310-300 - São Paulo - SP
Fax: (11) 3555-6378
e-mail: geafi@caixa.gov.br

At.: Diretoria Financeira
Companhia Estadual de Águas e Esgotos – CEDAE
Av. Presidente Vargas, 2655
CEP 20210-030 – Rio de Janeiro – RJ
e-mail: df@cedae.gov.br

7.10.1 Da mesma forma, toda e qualquer correspondência ou documento endereçado à LOCATÁRIA e eventualmente recebida pela LOCADORA, deverá ser encaminhada, na mesma data e sob protocolo, ao representante da LOCATÁRIA acima indicado, sob pena de responder a LOCADORA pelos eventuais prejuízos suportados pela LOCATÁRIA.

7.11 Caso qualquer termo, disposição, compromisso ou restrição deste Contrato seja julgado ilegal, inválido, nulo ou inexecutável em qualquer aspecto, o termo, disposição, compromisso ou restrição em questão será negociado de boa-fé pelas Partes e alterado tão somente na medida necessária para ser executável de modo consistente com a intenção das Partes. A parcela remanescente dos termos, disposições, compromissos ou restrições deste Contrato permanecerá em pleno vigor.

7.12 Nenhuma tolerância por qualquer das Partes de qualquer violação ou inadimplemento de qualquer disposição, condição ou exigência aqui contida será considerada tolerância continuada no futuro, nem renúncia a qualquer outra disposição, condição ou exigência aqui contida; nenhum atraso, omissão ou falta de qualquer Parte no tocante ao exercício de qualquer direito cabível nos termos deste Contrato prejudicará

de modo algum o exercício do direito em questão que porventura lhe venha a caber subsequentemente.

7.13 Os signatários do presente instrumento declaram e garantem que a sua celebração foi devidamente autorizada de acordo com os respectivos contratos e estatutos sociais e que têm todos os poderes e consentimentos necessários, inclusive legais, para assinar, contratar e assumir, em nome das Partes, todas as obrigações aqui previstas, vinculando-as e obrigando-as para todos os fins e efeitos de direito.

7.14 As discussões sobre este Contrato foram feitas, conduzidas e implementadas por livre iniciativa das Partes, tendo sido adotadas as premissas acordadas de mútuo e comum acordo, estabelecidas na fase pré-contratual e contratual, sendo o conteúdo do presente Contrato o resultado das negociações realizadas pelas Partes.

7.15 As Partes, neste ato, declaram e garantem que este Contrato substitui todos e quaisquer acordos anteriormente firmados, sejam verbais ou escritos, sobre o Imóvel. Pactuam, ainda, que toda e qualquer alteração, terminação ou renúncia de qualquer direito previsto no presente Contrato não será válida, salvo se realizada por escrito e assinada por ambas as Partes.

7.16 As Partes acordam que este instrumento poderá ser assinado em diversas vias, cada qual será considerada uma via original e todas constituirão um único e mesmo contrato. Cada uma das partes concorda de maneira expressa e irrevogável que este documento poderá ser assinado eletronicamente, digitalmente e/ou fisicamente, conforme aplicável, de acordo com a Medida Provisória nº 2200-2/2001 e o Decreto 10.278/2020, utilizando a infraestrutura de chaves públicas ICP-Brasil, e tais assinaturas devem ser consideradas válidas e exequíveis.

Cláusula Oitava – Foro

8.1 Para quaisquer questões decorrentes do presente Contrato fica eleito o foro da Seção Judiciária da Justiça Federal do Estado do Rio de Janeiro, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor e forma, para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo qualificadas.

Rio de Janeiro/RJ, 28 de setembro de 2021.

(Restante da página intencionalmente deixado em branco)

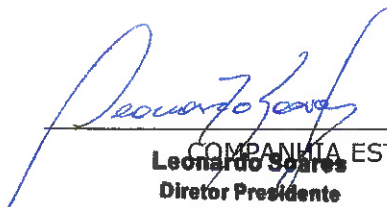


Página de Assinaturas do "Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais" celebrado entre a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, na qualidade de Administradora do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO CAIXA CEDAE e COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS - CEDAE em 28 de setembro de 2021.

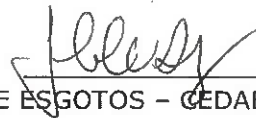
FERNANDO HENRIQUE Assinado de forma digital por
AUGUSTO:3323452186 FERNANDO HENRIQUE
7 AUGUSTO:33234521867
Dados: 2021.09.28 11:21:34 -03'00'

LUCIANO Assinado de forma digital por
GARRIDO:296999138 LUCIANO GARRIDO:29699913819
19 Dados: 2021.09.28 12:27:11
-03'00'

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL
Administradora do Fundo de Investimento Imobiliário CAIXA CEDAE



COMPANHIA ESTADUAL DE ÁGUAS E ESGOTOS - CEDAE
Leonardo Soares
Diretor Presidente
Reg.: 8-000938-1 - CEDAE



JÚLIO URDANGARIN
Diretor Administrativo - DAD
Reg.: 8-000945-2 / CEDAE

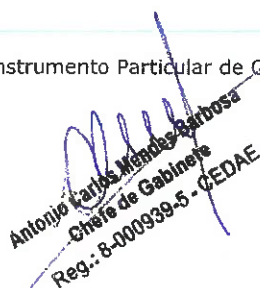
TESTEMUNHAS:

MAURICIO Assinado de forma digital
ANTONIO ALVES DA por MAURICIO ANTONIO
COSTA:2162456087 ALVES DA
3 COSTA:21624560873
Dados: 2021.09.28
12:01:25 -03'00'

NOME:
CPF:

NOME:
CPF:

Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóvel Para Fins Não Residenciais firmado entre FII CAIXA
CEDAE e CEDAE - Página 11 de 11



Antonio Carlos Mendes Barbosa
Chefe de Gabinete
Reg.: 8-000939-5 - CEDAE



Pedro Henrique Alves Pereira
Assessor - DPR-16
Reg.: 8-000941-8 - CEDAE

Faint header text at the top of the page, possibly containing a title or reference number.

Second block of faint text, likely a paragraph of a letter or report.

JULIO URDANGARIN
Director Administrativo - DAA
Rep. 8.600443.1.EDAE

Roberto Torres
Director Presidente
Rep. 8.400238.1-CPDAE

Roberto Torres
Director Presidente
Rep. 8.400238.1-CPDAE