

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

RESUMO DE INFORMAÇÕES CONTRATUAIS – “RIC”

1- CEDENTE:

Razão Social:	ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SANTA CASA DE CAMPO GRANDE		
CNPJ:	03.276.524/0001-06		
Endereço Sede:	Rua Eduardo Santos Pereira, 88, Centro		
Cidade:	Campo Grande	Estado / CEP:	79002-251/ MS
Telefone:	67 3322 4000	E-mail:	central.documentos@santacasacg.org.br

REPRESENTADA POR:

Nome Completo:	ALIR TERRA LIMA		
Nacionalidade:	Brasileira	Estado Civil:	Divorciada
Profissão:	Advogada	CPF:	357.217.311-68
Identidade:	238065	Órgão expedidor:	SSP-MS
Endereço:	Rua Eduardo Santos Pereira, 88		
Cidade:	Campo Grande	Estado/Cep:	MS- 79002-251
Função:	Presidente		

Nome Completo:	JOÃO NELSON LYRIO		
Nacionalidade:	Brasileiro	Estado Civil:	Viúvo
Profissão:	Advogado	CPF:	003.601.471-00
Identidade:	132131	Órgão expedidor:	SSP-MS
Endereço:	Rua Eduardo Santos Pereira, 88		
Cidade:	Campo Grande	Estado/Cep:	MS- 79002-251
Função:	Diretor de Finanças		

2-CESIONÁRIA:

Razão Social:	PB ADMINISTRADORA DE ESTACIONAMENTOS LTDA		
CNPJ:	52.636.412/0001-16		
Endereço Sede:	Rua Gomes de Carvalho, nº 1306, 7º Andar, Bairro Vila Olímpia		
Cidade:	São Paulo	Estado / CEP:	SP / 04.547-005
Telefone:	(11) 4450-3400	E-mail:	juridico.br@group-indigo.com

REPRESENTADA POR:

Nome Completo:	Caio Ferreira Osser		
Nacionalidade:	Brasileiro	Estado Civil:	Casado
Profissão:	Engenheiro	CPF:	348.638.948-30
Identidade:	43740176	Órgão expedidor:	SSP-SP
Endereço:	Rua Gomes de Carvalho 1306 - 7º andar		
Cidade:	São Paulo	Estado/Cep:	SP- 04547-005

Nome Completo:	Thiago Piovesan		
Nacionalidade:	Brasileiro	Estado Civil:	Casado
Profissão:	Contador	CPF:	710.081.790-00
Identidade:	1060175153	Órgão expedidor:	SSP/RS
Endereço:	Rua Gomes de Carvalho 1306- 7º andar		
Cidade:	São Paulo	Estado/Cep:	SP- 04547-005

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

3-ÁREA CEDIDA:

Área (m ²):	8.641,76	Por extenso:	Oito mil, seiscentos e quarenta e um e setenta e seis metros quadrados
-------------------------	----------	--------------	--

4-DENOMINAÇÃO DO ESTABELECIMENTO:

Nome:	HOSPITAL SANTA CASA – CAMPO GRANDE
-------	------------------------------------

5- PRAZO DE CESSÃO:

Prazo (meses):	48 meses	Por extenso:	Quarenta e oito meses
----------------	----------	--------------	-----------------------

Data Início:	15 de janeiro de 2024.
--------------	------------------------

6-VALOR DA CESSÃO:

VALOR	Vide Cláusula 3.1
-------	-------------------

7-VALOR DO(S) INVESTIMENTO(S):

VALOR	R\$1.030.924,00	Por extenso:	Um milhão, trinta mil, novecentos e vinte e quatro reais.
-------	-----------------	--------------	---

8-TIPO(S) DE INVESTIMENTO(S) (Cláusula 5.1.):

Investimento(s)	Equipamentos de automação e controle no acesso, com infraestrutura para implantação.
-----------------	--

9 -PREVALÊNCIA DO RIC

9.1. As Cláusulas Especiais contidas no presente RIC prevalecem sobre as previstas no Contrato de Cessão no que forem conflitantes.

10 - ASSINATURAS:

joao.lyrio@santacasacg.org.br Campo Grande/MS, 14 de novembro de 2023 alir.lima@santacasacg.org.br

Assinado

D4Sign

Assinado

D4Sign

CEDENTE: ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SANTA CASA DE CAMPO GRANDE

assinado digitalmente

Caio.ossler@group-indigo.com

Assinado

D4Sign

thiago.piovesan@group-indigo.com

Assinado

D4Sign

CESSIONÁRIA: PB ADMINISTRADORA DE ESTACIONAMENTOS LTDA

assinado digitalmente

Jorge.hilario@group-indigo.com

Assinado

D4Sign

1. *assinado digitalmente*

anelize.genaro@santacasacg.org.br

Assinado

D4Sign

2. *assinado digitalmente*

Igor.soares@group-indigo.com

Assinado

D4Sign

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

CEDENTE e **CESSIONÁRIA** (em conjunto referidas como “**Partes**” e, individualmente, como “**Parte**”) resolvem celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Cessão de Área de Estacionamento (“**Contrato**”), à luz do Código Civil e que será regido pelas seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1. Descrição das Áreas Cedidas. O objeto do presente Contrato é a cessão de área de estacionamento, contemplando no mínimo 381 (trezentos e oitenta e uma) vagas de carros e 29 (vinte e nove) vagas de motos, localizada na Rua Eduardo Santos Pereira, nº 88, Centro, Campo Grande/MS, CEP 79.002-251, identificada e descrita nos croquis constantes do **Anexo 1.1 (a)** (“Área Cedida”), situada em imóvel de propriedade da CEDENTE, objeto da(s) matrícula(s) nº 193.949 do Cartório de Registro de Imóveis – 1ª Circunscrição da Comarca de Campo Grande, Estado do Mato Grosso do Sul, que se encontra(m) completamente livre(s) e desembaraçada(s) de quaisquer ônus, gravames, dúvidas, dívidas, hipotecas legais ou convencionais ou mesmo de tributos.

1.2. Finalidade da Cessão. A Área Cedida destina-se ao exercício das atividades comerciais da CESSIONÁRIA relacionadas em seu objeto social, relativas à exploração das atividades de guarda e gestão de estacionamento de veículos automotores e demais atividades previstas no presente Contrato.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO PRAZO

2.1. Prazo de Vigência. O prazo de vigência da cessão é de 48 (quarenta e oito) meses, iniciando-se após a data de início da operação do estacionamento com faturamento pela CESSIONÁRIA (“**Data de Início da Cessão**”).

2.2. Atraso na Imissão na Posse. A CEDENTE garantirá à CESSIONÁRIA acesso livre e ininterrupto à área Cedida, bem como o direito de posse mansa e pacífica da mesma durante todo o prazo contratual. Caso a imissão na posse e Data de Início da Cessão não ocorram na data acima prevista, por qualquer motivo, a CESSIONÁRIA poderá alternativamente (i) prorrogar o prazo de vigência da cessão; ou (ii) rescindir o presente Contrato, sem aplicação de penalidades de parte a parte.

2.3. Vícios Ocultos. A CESSIONÁRIA tem o prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contados a partir da data da Imissão na Posse, para levar ao conhecimento da CEDENTE eventuais vícios que não tenham sido verificados quando da sua elaboração, obrigando-se, nesta hipótese, a CEDENTE, às suas expensas, providenciar os reparos necessários, em prazo a ser definido pelas Partes, de acordo com a complexidade do vício identificado.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

CLÁUSULA TERCEIRA – DO VALOR DA CESSÃO E REAJUSTE

3.1. Valor da cessão. A CESSIONÁRIA pagará à CEDENTE, a título de valor da cessão, a quantia correspondente a **90,0%** (noventa por cento) do Resultado Operacional Líquido (“**ROL**”), conforme estipulado na Proposta Comercial (**Anexo 3.1.**), definido nos itens 3.1.1 e 3.1.2 abaixo, decorrente da atividade exercida pela CESSIONÁRIA na Área Cedida, a ser apurado mensalmente pela CESSIONÁRIA da seguinte forma:

3.1.1. Fórmula. Para fins de apuração do ROL, aplicar-se-á a seguinte fórmula:

$$\text{ROL} = \text{RB} - \text{DG} \Leftrightarrow \text{DG} = \text{DO} + \text{DT}$$

Legenda:

DG = Despesas Gerais;

RB = Receita Bruta; e

DO = Despesas Operacionais;

ROL = Resultado Operacional Líquido.

DT = Despesas Tributárias;

3.1.2. Para fins deste Contrato e da apuração prevista no item 3.1.1 acima, considera-se:

(a) “Resultado Operacional Líquido” = o total da “Receita Bruta” apurada mensalmente pela cobrança aos usuários da Área do Estacionamento deduzindo-se as “Despesas Gerais”, necessárias para operação e administração;

(b) “Receita Bruta” = o total da arrecadação obtida com a cobrança das estadias dos usuários das Áreas Cedidas, rotativas, mensalistas e demais receitas resultantes da exploração dos serviços adicionais a serem ofertados pela CESSIONÁRIA, direta ou indiretamente;

(c) “Despesas Gerais” = o total de despesas mensais necessárias para execução dos Serviços (“Despesas Operacionais” - a seguir definida -) e as despesas tributárias, cujo recolhimento será de responsabilidade da CESSIONÁRIA (“Despesas Tributárias” – a seguir definida);

(d) “Despesas Operacionais” = aquelas efetuadas com:

(d.1) salários, incluindo horas extras, vale transporte, participação nos lucros, vale alimentação, cestas básicas e todas e quaisquer parcelas e benefícios de natureza trabalhista, exceto as penalidades e indenizações administrativas ou judiciais. Encargos trabalhistas de 85,0% (oitenta e cinco por cento) ao mês despendidos com os empregados/colaboradores alocados na operação;

(d.2) uniformes para os empregados/colaboradores, no valor mensal de R\$84,00 (oitenta e quatro reais) por funcionário;

(d.3) manutenção dos equipamentos instalados de automação e sistema Circuito Fechado de TV (“**CFTV**”) da Área Cedida, estações de pagamento e equipamentos de automação, manutenção da sinalização e da comunicação visual;

(d.4) taxas de cartão de débito, crédito e outros meios de pagamento;

(d.5) materiais de consumo do estacionamento, bobinas, tickets de cartão de entrada/saída;

(d.6) despesas com rádio HT, telefone e internet;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

(d.7) apólice de seguro RC garagem para cobertura de colisão, incêndio, furto simples e eventos do objeto da cessionária;

(d.8) pagamentos de franquias de seguro e reparos em veículos danificados no estacionamento, cujos valores não atinjam o valor de franquia;

(d.9) Despesa de administração mensal, no valor fixo de R\$3.980,00 (três mil, novecentos e oitenta reais), corrigido a cada 12 (doze) meses de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE;

(d.10) custo fixo mensal da Central de Controle Remoto (Connecpark) no valor de R\$ 4.950,00 (quatro mil, novecentos e cinquenta reais), corrigido a cada 12 (doze) meses de acordo com a variação positiva do IPCA/IBGE; e

(e) “Despesas Tributárias” aquelas relacionadas com as taxas e impostos que recaiam sobre a operação, como ISS, PIS e COFINS, aplicado sobre a Receita Bruta.

3.2. Atualizações das Despesas. Os valores despendidos com as Despesas Operacionais e Despesas Tributárias, serão atualizados nos meses em que ocorrerem alterações por força de dissídios, acordos coletivos, antecipações, determinações legais, contratuais ou administrativas, bem como em razão de criação e/ou alteração nas alíquotas das contribuições, impostos, taxas, encargos, em especial trabalhistas. Demais despesas comprovadas e necessárias à operação do estacionamento poderão ser deduzidas do ROL, desde que aprovada previamente entre as partes.

3.3. Receitas Acessórias. Fica estabelecido, sempre com a concordância prévia da CEDENTE, que a CESSIONÁRIA poderá utilizar a Área Cedida para atividades extraordinárias às definidas na cláusula 1.1, incluindo, mas não limitado, o desenvolvimento de parcerias e serviços acessórios, respeitados os contratos já firmados pela CEDENTE antes da assinatura do presente instrumento.

3.4. Forma de Pagamento. A CESSIONÁRIA se obriga a efetuar o pagamento do valor da cessão à CEDENTE até o 10º (décimo) dia útil de cada mês subsequente ao vencido, mediante TED a ser realizada na conta corrente nº 00900168-1 de titularidade da CEDENTE mantida no CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Agência nº 4314, Operação nº 003 valendo o comprovante da TED como recibo e prova de pagamento do valor transferido. O primeiro valor da cessão somente será devido pela CESSIONÁRIA após o início das atividades na Área Cedida com o respectivo faturamento.

3.4.1. Multa por Atraso do Pagamento do valor da cessão. Caso ocorram atrasos superiores a 10 (dez) dias corridos nos pagamentos previstos no item acima, será aplicada multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculado pro rata die sobre o valor devido.

3.5. Relatório Mensal. Até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, a CESSIONÁRIA deverá enviar relatório detalhado, contendo (i) as Despesas Operacionais; (ii) as

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Despesas Tributárias; e (iii) a Receita Bruta relativas ao mês anterior (“**Relatório Mensal**”). A CESSIONÁRIA disponibilizará acesso em tempo real das informações extraídas diretamente dos equipamentos de automação instalados no estacionamento.

3.5.1. Auditoria. Será assegurado à CEDENTE o direito de fiscalização e de supervisão das despesas, devendo, para tanto, solicitar à CESSIONÁRIA eventual documentação, a qual deverá ser enviada no prazo de 10 (dez) dias úteis contados do recebimento de notificação nesse sentido. Caso a CEDENTE aponte divergência nas informações prestadas no Relatório Mensal, as Partes envidarão seus melhores esforços na solução da divergência. Na hipótese de a referida divergência não ser solucionada entre as Partes, a CEDENTE poderá, a seu exclusivo critério e custos, contratar uma empresa de auditoria, escolhida em comum acordo entre as Partes, para opinar sobre o Relatório Mensal objeto da discussão. Caso a empresa de auditoria confirme a referida divergência apontada pela CEDENTE, a CESSIONÁRIA deverá considerar os valores validados pela referida empresa e pagar eventual diferença para CEDENTE no prazo de até 30 (trinta) dias úteis contado do laudo elaborado pela empresa de auditoria com a comprovação da divergência.

3.6 ROL Negativo. Na hipótese de o ROL apurado em determinado mês restar negativo por qualquer motivo, ou seja, não suficiente para custear todas as despesas acima descritas, a CEDENTE deverá ressarcir a CESSIONÁRIA o valor faltante devido à CESSIONÁRIA, no próximo resultado positivo, descontando tal importe do repasse mensal.

3.6.1. Caso pelo terceiro mês consecutivo o ROL apurado se mantenha negativo ou insuficiente para cobrir todo o saldo negativo do mês anterior, haverá nesta hipótese a necessidade de reembolso por parte da CEDENTE à CESSIONÁRIA considerando o somatório dos valores negativos apurados no trimestre em questão, mediante Nota Fiscal a ser emitida pela CESSIONÁRIA, acrescida do respectivo “gross up” de impostos que incidentes (ISS, PIS e COFINS), desde a data de apuração do ROL negativo. A CEDENTE deverá efetuar o reembolso em até 10 (dez) dias contados da data do envio da nota fiscal pela CESSIONÁRIA, sob pena de incorrer em correção monetária pelo IPCA e juros de 1,0% (um por cento) ao mês.

3.7. As partes definem ainda que, considerando os investimentos realizados pela CESSIONÁRIA conforme descrito na cláusula 5.1 abaixo e para que se mantenha a viabilidade econômico-financeira da operação do estacionamento em favor da CESSIONÁRIA, foi considerado o valor de Receita Bruta mensal média de R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais) e se caso seja apurado em um período de 12 (doze) um valor médio mensal de Receita Bruta menor do que 10% (dez por cento) do respectivo valor, independente do motivo, será necessário o reequilíbrio econômico-financeiro automático do contrato, podendo ser adotado pelas Partes os seguintes termos: i) ampliação do prazo contratual; ii) redução proporcional do valor da cessão e/ou iii) incremento da tarifa do estacionamento. Essa análise de reequilíbrio será feita a cada 12 (doze) meses de operação, sempre considerando o valor mínimo mensal médio da Receita Bruta a ser

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

atingida no valor de R\$176.000,00 (cento e setenta e seis mil reais), sendo o referido valor devidamente corrigido a cada 12 (doze) meses pelo IPCA/IBGE do período anterior.

CLÁUSULA QUARTA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

4.1. Obrigações da CESSIONÁRIA. São obrigações da CESSIONÁRIA, sem prejuízo das obrigações previstas em Lei e nas demais disposições deste Contrato:

- (i) pagar pontualmente os valores da cessão, nos prazos e formas previstos neste Contrato;
- (ii) destinar a Área Cedida para o desenvolvimento das atividades de que trata o item 1.2 deste Contrato;
- (iii) responsabilizar-se pelo pagamento das despesas e encargos decorrentes de suas atividades a serem exercidas na Área Cedida com fato gerador a partir da Data de Início da Cessão;
- (iv) contratar seguro para estacionamento que cubra colisão, incêndio, furto simples e eventos do objeto da cessionária, e apresentar a apólice periodicamente a cada renovação;
- (v) facultar à CEDENTE o direito de examinar e vistoriar, mediante notificação prévia, a Área Cedida, bem como, examinar os documentos para confirmação das informações do Relatório Mensal;
- (vi) manter seus empregados identificados e uniformizados;
- (vii) arcar por sua exclusiva conta e responsabilidade, com todas as obrigações de natureza Tributária, Trabalhista, Previdenciária e Social relacionadas aos seus empregados;
- (viii) responsabilizar-se pelas ocorrências que comprovadamente sucederem por ação ou omissão exclusiva dos seus empregados no exercício de função na Área Cedida e nas demais dependências da CEDENTE;
- (ix) obter as autorizações e licenças para a execução das atividades a serem desenvolvidas na Área Cedida, a partir do recebimento da documentação solicitada à CEDENTE;
- (x) assegurar os serviços de monitoramento de CFTV da área do estacionamento (entradas, Saídas e bolsão de vagas).

4.2. Obrigações da CEDENTE. São obrigações da CEDENTE, sem prejuízo das obrigações previstas em Lei e nas demais disposições deste Contrato:

- (i) entregar à CESSIONÁRIA a Área Cedida em estado de servir ao uso a que se destinam, garantindo condições de livre acesso e circulação adequados à mesma;
- (ii) garantir, durante o tempo da cessão, o uso pacífico e manter a forma e o destino da Área Cedida;
- (iii) pagar as despesas extraordinárias relacionadas à Área Cedida, entendidas como sendo as obras de reforma ou acréscimos que interessem à sua estrutura integral, bem como aquelas destinadas a repor as suas condições de uso, incluindo eventuais obras requeridas por órgãos públicos para fins de emissão de quaisquer licenças e alvarás legalmente aplicáveis às atividades da CESSIONÁRIA;
- (iv) responder pelos vícios ou defeitos da Área Cedida;

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

- (v) pagar despesas de água, energia elétrica e tributos incidentes sobre os imóveis nos quais a Área Cedida está localizada, incluindo, mas não se limitando, ao IPTU e TCR, bem como eventuais penalidades, despesas ou multas decorrentes do atraso de qualquer dos itens arrolados;
- (vi) assegurar os serviços de limpeza, manutenção de natureza civil e predial, jardinagem e segurança;
- (vii) disponibilizar, em até 30 (trinta) dias contados da solicitação da CESSIONÁRIA, os documentos que sejam solicitados pela CESSIONÁRIA para obtenção das licenças e alvarás necessários à realização das obras e/ou ao exercício de suas atividades na Área Cedida;
- (viii) disponibilizar em até 30 (trinta) dias contados da solicitação da CESSIONÁRIA, documentação técnica da Área Cedida, plantas e quaisquer outros documentos que a CESSIONÁRIA julgar necessário para a sua operação, realização dos investimentos em automação e implantação do CCO, conforme previsto no item 5.1. infra;
- (ix) comunicar à CESSIONÁRIA sobre o recebimento de citação/intimação/notificação que guarde relação com o presente Contrato, em até 3 (três) dias úteis, contados do recebimento pela CEDENTE;
- (x) atender e dar o devido tratamento, com a sua vigilância, a eventual chamado da CESSIONÁRIA sobre quaisquer ocorrências na Área Cedida;

4.2.1 Caso a CEDENTE deixe de pagar quaisquer impostos/despesas de forma tempestiva e/ou deixe de contratar e pagar os serviços acima descritos, a CESSIONÁRIA fica, desde já, autorizada a promover os respectivos pagamentos, bem como contratar os serviços, descontando do Valor da cessão dos meses subsequentes os valores incorridos até a efetiva compensação, sem prejuízo da aplicação da multa contratual prevista no item 9.5. do presente Contrato, sob pena de retenção da Área Cedida pela CESSIONÁRIA até a satisfação integral do seu crédito.

CLÁUSULA QUINTA– DA CONSERVAÇÃO E BENFEITORIAS

5.1. Realização de Benfeitorias e Investimentos. A CEDENTE autoriza, desde já, que a CESSIONÁRIA execute após a imissão na posse, às suas expensas, as obras de infraestrutura, instalação de equipamentos e adaptações que julgar convenientes para o exercício de suas atividades na Área Cedida, cujo investimento estimado representa o valor de **R\$1.030.924,00 (um milhão, trinta mil, novecentos e vinte quatro reais)** (“Investimentos” – “Anexo 5.1”). Caso haja necessidade de itens adicionais ou modificações não previstas inicialmente, será necessária a aprovação prévia das Partes, sendo tais valores ajustados nos Investimentos do **Anexo 5.1** ao presente Contrato.

5.2. Infraestrutura e Sistema de Vigilância. A CESSIONÁRIA fica, desde já, autorizada a utilizar a infraestrutura já existente na Área Cedida e os equipamentos de controle de acesso automatizado e sistema de vigilância de CFTV. Em caso de sinistro na Área Cedida, a CEDENTE assegura à CESSIONÁRIA o acesso às imagens do seu sistema de vigilância CFTV, restrito à Área Cedida, de forma a ajudar na solução do sinistro, ou outras áreas mediante requerimento à

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

CEDENTE. Adicionalmente, a CEDENTE autoriza a CESSIONÁRIA a instalar infraestrutura adicional de sistema de vigilância de CFTV.

5.2. Sinalização das Áreas Cedidas. A CESSIONÁRIA poderá instalar sinalizações na Área Cedida, a seu exclusivo critério e expensas, desde que respeitada a legislação aplicável e condições acordadas no presente Contrato.

5.3. Obras Estruturais. Caso sejam necessárias reformas estruturais na Área Cedida, exceto aquelas reformas decorrentes de benfeitorias que a CESSIONÁRIA julgar convenientes para o exercício de suas atividades, a CESSIONÁRIA notificará a CEDENTE para que execute as obras necessárias no menor prazo possível, a ser determinado pelas Partes, de acordo com a complexidade da reforma. Caso a CEDENTE não inicie as referidas reformas estruturais às suas custas, no prazo estipulado, a CESSIONÁRIA poderá adotar as medidas para a realização dos reparos, deduzindo os valores incorridos dos pagamentos do Valor da cessão dos meses subsequentes até a efetiva compensação.

5.4. Reparos Urgentes. No caso de reparos de caráter urgente, a CEDENTE deverá iniciar tais reparos em prazo razoável identificado na notificação enviada pela CESSIONÁRIA, a ser definido conforme gravidade do evento, caso contrário, a CESSIONÁRIA poderá realizá-los diretamente e deduzir os respectivos valores dos pagamentos do Valor da cessão dos meses subsequentes até a efetiva compensação.

5.5. Direito de Retenção. Caso a CESSIONÁRIA realize obras estruturais e/ou reparos urgentes e não seja possível a dedução da totalidade dos referidos valores nos pagamentos subsequentes do Valor da cessão dentro do prazo contratual, a CESSIONÁRIA será indenizada previamente pela CEDENTE, sob pena de retenção das Áreas Cedidas pela CESSIONÁRIA até a satisfação integral do seu crédito, bem como da aplicação da penalidade prevista no 9.6 do presente Contrato.

CLÁUSULA SEXTA– DA POLÍTICA DE PREÇOS

6.1. Tabela de Preços e Política de Isenções. A CESSIONÁRIA deverá respeitar a **Tabela de Preços** e a **Política de Isenções** contidas no **Anexo 6.1** deste Contrato.

6.2. Descontos Promocionais. A CESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério, poderá ainda conceder descontos promocionais e celebrar convênios com o objetivo de incrementar o fluxo de veículos e melhorar a rentabilidade de sua atividade.

6.3. Reajuste de Tarifas. A cada 12 (doze) meses contados da Data de Início da Cessão, a CESSIONÁRIA, a seu critério, poderá: (i) reajustar anualmente a referida Tabela de Preços pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, publicado pelo Instituto Brasileiro de Geografia

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

e Estatística (“**IPCA/IBGE**”), ou (ii) reajustar em percentual acima do **IPCA/IBGE**, caso identifique defasagem do preço através de pesquisa de mercado.

6.4 Alteração da Política de Isenções. Qualquer inclusão de Política de Isenções deverá, a qualquer tempo, ser prévia e consensualmente aprovada pelas Partes, podendo a **CESSIONÁRIA**, a seu exclusivo critério, adotar quaisquer procedimentos e/ou mecanismos, a fim de assegurar o faturamento bruto da operação do estacionamento.

CLÁUSULA SÉTIMA– DO LICENCIAMENTO

7.1. Declaração de Regularidade das Áreas Cedidas. A **CEDENTE** declara, desde já, que a situação jurídica da Área Cedida se encontra regular, especialmente no que se refere à regularidade das áreas construídas, perante os órgãos públicos competentes. A **CEDENTE** declara e garante para a **CESSIONÁRIA** que não há quaisquer restrições administrativas, contratuais, judiciais ou de proteção ambiental que possam comprometer e/ou inviabilizar o exercício regular das atividades da **CESSIONÁRIA** na Área Cedida, obrigando-se a manter a **CESSIONÁRIA** indene de qualquer prejuízo dessa natureza.

7.2. Do uso atual da Área Cedida. A **CEDENTE** reconhece que toda a Área Cedida está em pleno funcionamento, autorizando a **CESSIONÁRIA** a exercer as atividades previstas no presente Contrato a partir da Data do Início da Cessão.

7.3. Do Processo de Regularização. Caso seja necessária a regularização de qualquer área, atualmente não regularizada, que guarde relação com a Área Cedida, a **CEDENTE** se compromete a promover, às suas expensas, as referidas regularizações perante os órgãos públicos competentes, assumindo a responsabilidade civil e criminal por eventuais sinistros ocorridos nesta área em decorrência da regularização, obrigando-se a manter a **CESSIONÁRIA** indene de qualquer prejuízo.

7.4. Impossibilidade de Licenciamento. Caso não seja possível que a **CESSIONÁRIA** obtenha as licenças e autorizações, legal ou contratualmente exigidas, e por consequência ela, a **CESSIONÁRIA**, tenha que suspender ou interromper suas atividades na Área Cedida, comprovadamente devido a ato ou omissão imputável à **CEDENTE** e/ou a situação jurídica da Área Cedida, a **CEDENTE** compromete-se a auxiliar a **CESSIONÁRIA** para sanar eventuais irregularidades, sendo que, neste período, deverá ser suspenso o pagamento do valor da cessão até que a referida irregularidade seja devidamente sanada pela **CEDENTE**, sem prejuízo da **CESSIONÁRIA**, a seu exclusivo critério, rescindir o Contrato, nos termos do item 9.1 e cobrar as penalidades daí advindas.

7.5. Responsabilidade. A **CESSIONÁRIA**, manterá a **CEDENTE** indene de quaisquer penalidades, multas ou indenizações de qualquer natureza que sejam cobradas pelas autoridades públicas da **CEDENTE** em razão de irregularidades ocasionados por culpa exclusiva da **CESSIONÁRIA** no

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

exercício de suas atividades na Área Cedida. A CEDENTE, por sua vez, manterá a CESSIONÁRIA indene de quaisquer penalidades, multas ou indenizações de qualquer natureza que sejam cobradas pelas autoridades públicas em razão de irregularidades existentes na Área Cedida, cuja regularização seja de responsabilidade da CEDENTE, conforme previsto em lei ou no presente Contrato.

CLÁUSULA OITAVA– DA DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL

8.1. Encerramento do Contrato. As Partes acordam que o presente Contrato poderá ser renovado de comum acordo por igual período caso ambas as Partes tenham interesse na sua prorrogação. Nesta hipótese, as Partes deverão celebrar o respectivo Termo Aditivo ao presente Contrato onde estarão previstas as novas condições pactuadas previamente.

8.2. Condições de Devolução do Imóvel. Finda a presente Cessão ou sua prorrogação, a CESSIONÁRIA se compromete a devolver a Área Cedida após notificação com aviso prévio de 30 (trinta) dias, nos termos e condições em que a recebeu, incluídas as benfeitorias e investimentos descritos no item 5.1 da Cláusula Quinta, ressalvado o desgaste natural decorrente do uso da Área Cedida e/ou equipamentos e desde que não haja nenhum saldo em aberto pela CEDENTE.

CLÁUSULA NONA – DA RESCISÃO E PENALIDADES

9.1. Rescisão Antecipada pela CESSIONÁRIA motivada pela CEDENTE. Na hipótese de rescisão contratual antecipada de iniciativa da CESSIONÁRIA decorrente de inadimplemento legal ou contratual da CEDENTE e, ainda assim, caso o inadimplemento não seja sanado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento de tal notificação, a CEDENTE ficará obrigada a:

- (i) Restituir os valores proporcionais dos Investimentos previstos no item 5.1, correspondentes ao período remanescente do Contrato, devidamente corrigido pelo CDI acumulado do período, acrescido de taxa de 0,49% (zero virgula quarenta e nove por cento) ao mês, compreendendo o período desde a Data de Início da Cessão até a data de rescisão; e
- (ii) Pagar a multa de 5,0% (cinco por cento) do ROL, que será apurado pela média mensal dos últimos 12 (doze) meses, multiplicada pelo número de meses do prazo remanescente do Contrato.
- (iii) Os valores mencionados nos itens (i) e (ii) supra, deverão ser restituídos pela CEDENTE à CESSIONÁRIA, até a data da rescisão do contrato.

9.1.1. Fórmula. Para fins de apuração da cláusula penal prevista no item 9.1 acima, aplicar-se-á a seguinte fórmula:

$$\left(\frac{I}{N} \times P\right) \times (1 + \text{CDI})^n \times (1 + i)^n + (5\% \times \text{ROL}' \times P)$$

Legenda:

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

I = Investimentos previstos no item 5.1

N = número de meses total previsto no início do Contrato

P = período remanescente do Contrato em meses

CDI = Certificado de Depósito Interbancário (acumulado do período desde a Data de Início da Cessão até a Data de Rescisão)

i = 0,49% a.m.

n = quantidade de meses entre o período de vigência do Contrato até a data de rescisão

ROL' = média aritmética dos últimos 12 (doze) meses do Resultado Operacional Líquido

9.2. Rescisão Antecipada pela CEDENTE motivada pela CESSIONÁRIA. A CEDENTE somente poderá rescindir de forma motivada o presente Contrato nas hipóteses abaixo descritas, desde que a CESSIONÁRIA seja notificada e, ainda assim, caso o inadimplemento não seja sanado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento de tal notificação:

- (i) suspensão imotivada, injustificada e geral da operação do estacionamento na Área Cedida, por culpa exclusiva da CESSIONÁRIA por mais de 10 (dez) dias consecutivos;
- (ii) na hipótese de decretação de falência, pedido de recuperação judicial pela CESSIONÁRIA, liquidação judicial ou extrajudicial da CESSIONÁRIA;
- (iii) se a CESSIONÁRIA, de forma imotivada, deixar de pagar 2 (dois) Aluguéis mensais consecutivos;
- (iv) se a CESSIONÁRIA promover a alteração na destinação e finalidade da cessão previstas nos itens 1.2 e 3.3 do presente Contrato, sem prévia aprovação da CEDENTE.

9.2.1. Caso a CESSIONÁRIA não sane o inadimplemento nos prazos previstos no item 9.2 acima, a CEDENTE deverá restituir os valores à CESSIONÁRIA, nas seguintes condições:

- (i) Restituir os valores proporcionais dos Investimentos previstos no item 5.1, correspondentes ao período remanescente do Contrato, devidamente corrigido pelo CDI acumulado do período, compreendendo o período desde a Data de Início da Cessão até a data de rescisão;
- (ii) Do valor acima deverá ser **deduzido**, ainda, a título de multa, o valor de 5% (cinco por cento) do ROL, que será apurado pela média mensal dos últimos 12 (doze) meses, multiplicada pelo número de meses do prazo remanescente do Contrato; e
- (iii) O valor mencionado no item (i) supra, com a dedução da multa mencionada no item (ii), deverá ser restituído pela CEDENTE à CESSIONÁRIA, até a data da rescisão do contrato.

9.2.2. Fórmula. Para fins de apuração da cláusula penal prevista no item 9.2.1 acima, aplicar-se-á a seguinte fórmula:

$$\left(\frac{I}{N} \times P\right) \times (1 + \text{CDI})^n - (5\% \times \text{ROL}' \times P)$$

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Legenda:

I = Investimentos previstos no item 5.1

N = número de meses total previsto no início do Contrato

P = período remanescente do Contrato em meses

CDI = Certificado de Depósito Interbancário (acumulado do período desde a Data de Início da Cessão até a Data de Rescisão)

n = quantidade de meses entre o período de vigência do Contrato até a data de rescisão

ROL' = média aritmética dos últimos 12 (doze) meses do Resultado Operacional Líquido

9.3. Restituição de Valores. Caso a CEDENTE não efetue as restituições previstas nos exatos termos previstos nos itens 7.4, 9.1.1., 9.2.1., 10.2 e 10.3, será aplicada multa de 2% (dois por cento) calculada sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, sendo que a CESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, permanecer na posse e operação das Áreas Cedidas até o recebimento integral dos valores devidos.

9.4. ROL Estimado. Caso a rescisão venha a ocorrer antes dos 12 (doze) primeiros meses, o valor do ROL, para fins da multa prevista nos itens 7.4, 9.1.1., 9.2.1., 10.2 e 10.3, será de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais).

9.5. Penalidade. Fica estipulada a multa no valor de 10% (dez por cento) da média aritmética dos 3 (três) últimos resultados operacionais líquidos (ROL) à época do inadimplemento, na qual incorrerá a Parte ou seus eventuais sucessores que infringirem qualquer cláusula contratual, desde que a Parte inadimplente seja notificada pela Parte inocente e o inadimplemento não seja sanado no prazo máximo de 60 (sessenta) dias contados do recebimento de tal notificação. Esta penalidade não obstará eventual rescisão nos termos do item 9.1.1., 9.2.1. além da cobrança de perdas e danos adicionais que sejam eventualmente apurados

CLÁUSULA DÉCIMA – DA DESAPROPRIAÇÃO E DA REDUÇÃO DAS ÁREAS CEDIDAS

10.1. Processo Expropriatório. Em caso de desapropriação do Imóvel onde está situada a Área Cedida, o presente Contrato ficará automaticamente rescindido sem penalidades às Partes, ressalvado o direito das Partes de pleitear do poder expropriante as indenizações que julgarem cabíveis e devidas, bem como o quanto previsto no item 10.2 abaixo.

10.2. Restituição de Valores em caso de Desapropriação. Na hipótese de desapropriação do Imóvel onde está situada a Área Cedida, a CEDENTE ficará obrigada a restituir os valores nos termos do item 9.1.1., ressalvada a multa indenizatória, além de eventuais perdas e danos.

10.3. Hipóteses de Redução da Área Cedida. Caso, a qualquer tempo, se torne inviável ou dificulte o exercício pleno das atividades da CESSIONÁRIA em parte da Área Cedida, em virtude de restrições de uso impostas pela Municipalidade ou por outro órgão ou autoridade e/ou por

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

motivo ou fato atribuível exclusivamente a atos ou omissões da CEDENTE, inclusive no caso de realização de obras pela CEDENTE que afetem de forma negativa o uso da Área Cedida pela CESSIONÁRIA, ressalvado o direito à CESSIONÁRIA de rescisão do presente Contrato, nos termos do item 9.1.1., além de eventuais perdas e danos. Alternativamente, a CESSIONÁRIA, a seu critério, poderá optar por manter vigente a relação contratual com a adequação do Valor da cessão e restituição e/ou pagamento pela CEDENTE dos valores necessários à adequação das atividades da CESSIONÁRIA, de forma a manter o equilíbrio econômico do presente Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DOS DIREITOS DE VIGÊNCIA, PREFERÊNCIA E REGISTRO

11.1. Cláusula de Vigência. Em caso de alienação do Imóvel (onde se situa a Área Cedida) durante o prazo contratual, a qualquer título, o adquirente deverá respeitar todos os termos e condições deste Contrato, ficando a CEDENTE obrigada a celebrar com o adquirente um instrumento de cessão do presente Contrato para que o novo proprietário fique sub-rogado em todos os direitos e obrigações decorrentes deste Contrato. A obrigação prevista nesta cláusula será oponível à CEDENTE independentemente do registro e averbação do presente Contrato na matrícula do Imóvel onde situa-se a Área Cedida, observado o item 11.3 abaixo.

11.2. Constituição de Garantia. Na hipótese de vir a ser constituída alienação fiduciária sobre o Imóvel onde situa-se a Área Cedida, a CEDENTE se compromete a dar ciência prévia à CESSIONÁRIA e a fazer constar no instrumento de constituição da referida garantia a expressa aprovação e anuência do credor fiduciário em relação à manutenção e validade deste Contrato, nos termos do §7º do artigo 27 da Lei 9.514/97. Na hipótese de vir a ser constituída qualquer outra garantia sobre o Imóvel onde situa-se a Área Cedida, a CEDENTE se obriga a dar ciência prévia à CESSIONÁRIA e comprovar, através de notificação extrajudicial endereçada à CESSIONÁRIA, a ciência do terceiro beneficiário da garantia em relação a existência do presente Contrato.

11.3. Responsabilidade da CEDENTE. Caso não seja possível registrar e averbar o Contrato na matrícula do Imóvel onde situa-se a Área Cedida, por motivo não decorrente de culpa da CESSIONÁRIA, a CEDENTE deverá indenizar a CESSIONÁRIA por todos os prejuízos diretos e indiretos que a CESSIONÁRIA sofrer se, cumulativamente, (i) a titularidade ou direito de aquisição sobre qualquer do Imóvel (onde situa-se a Área Cedida) for transferido ou cedido, a qualquer título, a terceiros, e (ii) o novo adquirente ou detentor de direitos aquisitivos do Imóvel denunciar este Contrato.

11.4. Perdas e Danos. Sem prejuízo das perdas e danos que venham a ser apurados, na hipótese descrita no item 11.3 acima, a CEDENTE deverá restituir os valores à CESSIONÁRIA, nos termos e condições previstos no item 9.1.1.

11.5. Novas Áreas. Tendo em vista os Investimentos realizados pela CESSIONÁRIA nas Áreas Cedidas, caso a CEDENTE venha a utilizar quaisquer novas áreas como estacionamento,

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

atualmente construídas ou não, de Imóvel listado no item 1.1, ou quaisquer outros que se relacionem, direta ou indiretamente com a Área Cedida, inclusive quaisquer áreas de expansão correlatas à Área Cedida, a CESSIONÁRIA terá direito de operar referidas Novas Áreas nas mesmas condições pactuadas no presente Instrumento, devendo as Partes celebrarem aditivo contratual para inclusão das Novas Áreas ao Contrato.

11.6. Atividade Concorrente. É vedado à CEDENTE exercer atividade que concorra direta ou indiretamente com as atividades desenvolvidas pela CESSIONÁRIA na Área Cedida, em qualquer dos Imóveis (nos quais se situa a Área Cedida) e/ou em futuras construções, expansões e/ou incorporações de áreas que guardem relação com a Área Cedida ou com os Imóveis (nos quais se situa a Área Cedida).

11.7. Caso a CEDENTE descumpra os itens 11.1, 11.5. e 11.6, a CESSIONÁRIA poderá, a seu exclusivo critério, rescindir o presente Instrumento nos termos do item 9.1.1.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA CONFIDENCIALIDADE

12.1. As Partes se obrigam, diretamente e em nome de sócios, administradores, sociedades que sejam suas controladas, controladoras ou que estejam sob controle comum (atualmente ou no futuro) a manter absoluto sigilo quanto ao integral teor do Contrato, bem como qualquer outra informação relativa ao Contrato.

12.1.1. Não serão consideradas informações confidenciais, para os efeitos deste Contrato: informações, dados, materiais, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações ou aperfeiçoamentos que:

- (a) sejam de domínio público;
- (b) sejam objeto de permissão escrita, respeitados os limites e condições dispostos na permissão para a divulgação das informações;
- (c) sejam requisitadas por ordem judicial e/ou da administração pública ou cuja divulgação seja determinada por lei, respeitados os estritos limites da requisição ou determinação.

12.1.2. As Partes acordam que na hipótese prevista no item “c” acima, a Parte requisitada a divulgar a informação deverá notificar a outra Parte antes da referida divulgação.

12.1.3. As Partes concordam que a confidencialidade aqui disciplinada lhes impõe obrigações de fazer e de não fazer, sendo cabível a execução específica destas obrigações para evitar ou remediar a violação do presente instrumento, podendo a PARTE prejudicada proceder na forma dos artigos 815 e seguintes do Código de Processo Civil, sem prejuízo das demais medidas previstas pela lei.

12.1.4. Em caso de descumprimento não motivado do dever de confidencialidade, a Parte

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

infratora será responsável pelo pagamento, em favor da outra Parte, de indenização que vier a sofrer pelas perdas e danos sofridos, além de honorários advocatícios e despesas judiciais incorridas

12.1.5 As obrigações assumidas na presente Cláusula Décima Segunda prevalecerão durante toda a vigência deste Contrato e pelo prazo de 2 (dois) anos a contar de seu término ou rescisão, a qualquer título.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCEIRA – PROTEÇÃO DE DADOS

13.1. Para fins desse Contrato os termos a seguir serão interpretados conforme a da Lei 13. 709 de 14 de agosto de 2018 (“Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais” ou “LGPD”), com os seguintes significados: (i) Controlador aquele a quem compete as decisões referentes ao tratamento de dados pessoais, (ii) Operador aquele que realiza o tratamento de dados pessoais em nome do controlador, (iii) Titular aquele a quem se referem os dados pessoais que são objeto de tratamento, (iv) Dados Pessoais a informação relacionada a pessoa natural identificada ou identificável.

- a) O Controlador, nos termos da LGPD, se compromete a garantir a base legal de tratamento dos Dados Pessoais, a coleta de Dados Pessoais efetivamente necessários e o cumprimento da finalidade, além de buscar as melhores formas para proteger a confidencialidade dos dados coletados, através da assunção de medidas de segurança, técnicas e administrativas, voltadas a proteger todos os dados obtidos contra acessos não autorizados, ocorridos por quaisquer formas, garantindo a transparência ao Titular de todas as etapas do tratamento dos Dados Pessoais.
- b) O Controlador se compromete a observar os direitos do titular dos dados previstos na LGPD, dentre os quais, exemplificativamente, o acesso aos dados e sua retificação, além da anonimização, bloqueio ou eliminação.
- c) O Operador, por sua vez, somente processará os dados pessoais fornecidos de acordo com as instruções escritas fornecidas pelo Controlador, buscando as melhores formas para proteger a confidencialidade dos dados que lhes são confiados em razão da consecução do objeto da contratação, declarando que só possui acesso aos dados que lhe são fornecidos, sem a autonomia para qualquer alteração, retificação ou eliminação da base de dados.
- d) O Operador, prontamente, prestará assistência ao Controlador, assegurando o cumprimento da obrigação de responder às solicitações dos titulares de dados, incluindo pedidos de acesso, retificação, bloqueio, restrição, apagamento, portabilidade de dados, ou o exercício de quaisquer outros direitos dos Titulares com base na LGPD, bem como comunicar ao Controlador todas as solicitações recebidas.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

- e) A ocorrência de incidente de segurança e de qualquer outra ocorrência que possa acarretar risco ou dano relevante aos Titulares de ser imediatamente comunicado a outra Parte e à Autoridade Nacional.

- f) Tanto Controlador, quanto o Operador, após o término deste Contrato, comprometem-se a conservar apenas os dados pessoais necessários para cumprimento de obrigações legais e regulatórias, bem como para o exercício regular de seus direitos, pelos prazos previstos na legislação específica. Cabe ao Controlador, no entanto, a faculdade de conservar os dados pessoais, desde que devidamente anonimizados nos termos da LGPD.

- g) Parte culpada por qualquer violação à LGPD, indenizará a Parte inocente, suas afiliadas, e seus respectivos representantes e Titulares contra qualquer responsabilidade, dano, prejuízo, custo e despesas, incluindo, mas não se limitando a honorários advocatícios, multas, penalidades ou custos investigativos relativos a demandas contra a Parte inocente que surgirem em razão do não cumprimento por parte da Parte culpada.

13.2. As PARTES obrigam-se a observar e respeitar, na sua integralidade, as normas de proteção e de tratamento de dados, se vinculando integralmente a realizar tratamento, guarda e transmissão de dados dos Usuários com finalidade, aplicação e respeito aos princípios e direitos fundamentais assegurados ao titular de dados.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

14.1. Tolerâncias e Renúncias. Qualquer tolerância da CEDENTE com relação a qualquer descumprimento de obrigações aqui previstas pela CESSIONÁRIA, não constituirá alteração das condições deste Contrato, capaz de dar ensejo à novação, permanecendo todas as cláusulas ora pactuadas em pleno vigor até o término da cessão.

14.2. Notificações. Quaisquer notificações entre as Partes serão feitas por escrito e enviadas por e-mail com confirmação de recebimento e/ou envio por serviço de correio através de carta registrada ou ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil. Referidas notificações deverão ser encaminhadas para os endereços de correspondência abaixo:

Se para a CESSIONÁRIA:

Endereço: Rua Gomes de Carvalho nº 1.306, 7º andar,
CEP: 04547-005, Vila Olímpia,
São Paulo -SP.
Telefone: 11-4450-3400.

At.: Diretor de Operações e Diretor Jurídico.

E-mails: juridico.br@group-indigo.com

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Se para a CEDENTE:

CNPJ nº 03.276.524/0001-06

Endereço: Rua Eduardo Santos Pereira, 88, Centro - 79002-251, Campo Grande/MS

Telefone: 67 3322 4000

At.: [aos cuidados de]

Diretor Administrativo e Financeiro - Rinaldo Hakme Romano, brasileiro, casado, contador, portador do RG nº 658.019 SSP/MS e CPF nº 554.307.591-04 e;

Gerente do Apoio Administrativo - Sebastião Parente Teles, brasileiro, casado, portador do RG nº 001739 SSP/MS e CPF nº 176.824.951-20.

E-mails: rinaldo.romano@santacasacg.org.br

sebastiao.teles@santacasacg.org.br

14.2.1. Mudança de Endereço. Em caso de alteração dos endereços de correio ou e-mail indicados na cláusula anterior, as Partes deverão comunicar tal fato imediatamente, sob pena de reputarem-se válidas eventuais citações, intimações ou notificações feitas para o endereço ou número anterior.

14.3. Lei de Regência. A presente cessão é regida pelo Código Civil Brasileiro.

14.4. Independências das Disposições. Caso qualquer termo, disposição ou avença constante deste Contrato seja considerado inexecúvel, inválido ou ilegal por qualquer razão, os demais termos, disposições e avenças continuarão em pleno efeito e vigência, tal como se o presente Contrato tivesse sido firmado com a eliminação do referido dispositivo contratual.

14.5. Cessão. A CESSIONÁRIA não poderá locar, ceder ou emprestar a Área Cedida, quer no todo ou em parte, durante todo o prazo da cessão, ou transferir a terceiros o presente Contrato, sem o consentimento prévio e por escrito de representante legal da CEDENTE, ressalvada a possibilidade da CESSIONÁRIA, desde já, estar autorizada a ceder ou transmitir o presente Contrato, no todo ou em parte, independentemente de aprovação prévia da CEDENTE, para toda e qualquer filial e/ou empresa do mesmo grupo econômico da CESSIONÁRIA.

14.6. Sucessão. Este Contrato obriga as Partes e seus sucessores a qualquer título.

14.7. Alterações ao Contrato. Todos os entendimentos sobre o andamento, modificações ou alterações do objeto deste Contrato deverão ser feitos por escrito, de comum acordo entre as Partes, por meio de seus representantes legais e/ou procuradores com poderes para assumir os compromissos em nome das Partes, sendo certo que os acordos verbais não produzirão quaisquer efeitos.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

14.8. A CESSIONÁRIA poderá promover qualquer tipo de publicidade, desde que autorizado previamente pela CEDENTE.

14.9. Cessão dos Créditos. Fica desde já acordado que as Partes, a qualquer tempo, poderão ceder os créditos do presente Contrato, obrigando-se a CEDENTE/CESSIONÁRIA se necessário for e neste sentido instada pela CEDENTE/CESSIONÁRIA, a assinar os documentos necessários para implementação das eventuais alterações.

14.10. Boa fé e Autonomia. As partes declaram e reconhecem expressamente: (i) que o presente instrumento foi elaborado dentro dos princípios da probidade e boa-fé; (ii) que exerceram de forma plena suas autonomias de vontade para contratar, firmando o presente instrumento após terem discutido e refletido amplamente sobre todas suas disposições e lido em entendimento o conteúdo de todas as cláusulas contratuais, reconhecendo não haver ambiguidades ou contradições.

14.11. Anticorrupção. As Partes se obrigam, sob as penas previstas neste Contrato e na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente todas as leis cabíveis, incluindo, mas não se limitado à legislação brasileira anticorrupção, contra a lavagem de dinheiro e, ainda, o FCPA – Foreign Corrupt Practices Act, o UK Bribery Act e o Corruption of Foreign Public Official Act (em conjunto “**Leis Anticorrupção**”), assim como as normas e exigências constantes das políticas internas individuais de cada parte (“**Política Anticorrupção**”).

14.12. Reequilíbrio Econômico do Contrato. As Partes, desde já, acordam em revisar as condições contratuais atualmente existentes, nas seguintes hipóteses:

(i) caso a Tabela de Preços precise ser alterada, no todo ou em parte, por força de mudança de legislação, legislação tributária e/ou determinação judicial resultando em diminuição no total do faturamento mensal da CESSIONÁRIA; e/ou

(ii) caso as bases financeiras e/ou operacionais utilizadas para projeção de faturamento sofram relevante redução que não guarde relação com a atuação da CESSIONÁRIA.

14.13. Alteração da legislação. Na hipótese de, durante a vigência do presente Contrato, (i) ocorrer qualquer mudança na legislação atualmente em vigor, que passe a exigir gratuidade, total ou parcial, para utilização das áreas Cedidas como estacionamento, ou na hipótese de (ii) ocorrer evento caracterizado como força maior ou caso fortuito, implicando em desequilíbrio contratual, **CEDENTE** e **CESSIONÁRIA** desde já concordam que a presente cessão deverá ser objeto de renegociação, de forma a buscar o reequilíbrio econômico para as Partes na exploração da área Cedida.

14.14. Pandemia. Considerando que os impactos da COVID-19 ainda são imprevisíveis, as partes ajustam desde já que, caso quaisquer efeitos emanados dos desdobramentos da referida pandemia reflitam de qualquer forma nas condições contratuais ora avençadas, especialmente

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

no que diz respeito ao faturamento da **CESSIONÁRIA**, culminando no desequilíbrio contratual, a presente cessão igualmente nesta hipótese deverá ser objeto de renegociação, de forma a buscar o reequilíbrio econômico para as Partes na exploração das Áreas Cedidas.

14.15. Assinatura Eletrônica. As Partes declaram e concordam que o presente contrato, incluindo todas as páginas de assinaturas e eventuais anexos, podem ser formatados por meio digital. Nos termos da legislação vigente, as Partes expressamente concordam em utilizar e reconhecem como válida a comprovação da anuência aos termos ora acordados em formato eletrônico, incluindo assinaturas eletrônicas em plataforma eleita pelas Partes, ainda que não utilizem certificado digital emitido no padrão ICP-Brasil. A formalização das avenças da maneira supra acordada será suficiente para a validade e integral vinculação das Partes ao presente Contrato.

14.15. Entendimento Final. Os termos e disposições deste Contrato prevalecerão sobre quaisquer outros entendimentos ou acordos anteriores entre as Partes, verbais ou escritos, referentes ao objeto aqui estabelecido.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO FORO

15.1. Foro. Fica eleito o foro de Campo Grande/MS para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Contrato, renunciando as Partes a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E por estarem assim ajustadas, as Partes assinam o presente Contrato, em 02 (duas) vias de igual teor e eficácia, subscrito por 02 (duas) testemunhas abaixo indicadas.

Campo Grande/MS, 13 de novembro de 2023.

CEDENTE: ASSOCIAÇÃO BENEFICENTE SANTA CASA DE CAMPO GRANDE
assinado digitalmente

CESSIONÁRIA: PB ADMINISTRADORA DE ESTACIONAMENTOS LTDA
assinado digitalmente

Testemunhas:

1. _____
assinado digitalmente

2. _____
assinado digitalmente

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Anexo 1.1 – Planta da Área



INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Anexo 3.1 - Proposta Comercial

PROPOSTA COMERCIAL – MODELO LOCAÇÃO

INDIGO

A Indigo propõe para a operação do estacionamento um contrato no modelo de locação, com apuração mensal sobre o RESULTADO LÍQUIDO OPERACIONAL (ROL), nas seguintes condições:

Repasso sobre o resultado	Percentual
Santa Casa de Campo Grande	90,0%
Indigo	10,0%

Investimento Total: R\$ 1.030.924

- Prazo total do contrato: **48 meses**;
- Caso o ROL, em algum mês, seja negativo, o locador deverá comprar 100% da diferença à locatária acrescida dos devidos impostos;
- Para a viabilidade da proposta estamos considerando faturamento médio de R\$ 176k, caso haja oscilação do faturamento abaixo deste patamar, haverá necessidade de reequilíbrio contratual;
- Validade da proposta: 90 dias;
- Proposta sujeita a aprovação do comitê de investimentos da Indigo.

DRE Resumido	Mensal
1. Receita Bruta	175.980
2. Impostos (ISS,PIS e COFINS)	(25.077)
Receita Líquida	150.902
3. Custo Pessoal	(43.063)
4. Despesas Operacionais	(18.600)
5. ROL (=1+2+3+4)	89.239
6. Resultado para o Empreendedor	80.315

ESCOPO DE MÃO DE OBRA

INDIGO

DESPESA COM EQUIPE			
Função	Qty	Escala	Salário, Benefícios e Encargos
COORDENADOR DE ESTACIONAMENTO	1	5X2	5.859
SUPERVISOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	4.400
SUPERVISOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	4.809
OPERADOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	3.029
OPERADOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	3.294
OPERADOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	3.029
OPERADOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	3.294
OPERADOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	3.294
OPERADOR DE ESTACIONAMENTO	1	12X36	3.029
OPERADOR DE ESTACIONAMENTO	1	5x2	3.127
ASG	1	6x1	2.949
ASG	1	6x1	2.949
TOTAL	12		43.063

- **Benefícios:** Vale Transporte, Cesta Básica e Seguro de vida;
- **Horas extras:** cobradas conforme demanda;
- **Encargos sociais:** provisionados mensalmente no percentual de 85,0% sobre o salário total;
- **Reajuste:** conforme convenção coletiva do município;
- Provisão mensal de uniforme de **R\$84,00** por funcionário;

DESPESAS OPERACIONAIS

INDIGO

DESPESAS OPERACIONAIS MENSAIS	
UTILIDADES, TAXAS E SERVIÇOS	300
MATERIAIS	637
MANUTENÇÃO	3.575
OUTRAS DESPESAS OPERACIONAIS	5.158
DESPESA DE ADMINISTRAÇÃO (G&A)	3.980
CENTRAL DE CONTROLE REMOTO INDIGO - CONNECPARK	4.950
TOTAL	18.600

Observações

- Os valores utilizados no quadro ao lado são estimativas e podem variar mensalmente, devido a oscilação do faturamento, fluxo de veículos e sinistros.
- Despesas sob demanda serão cobradas conforme efetivamente incorridos. São elas:
 - Manutenção e Conservação das áreas;
 - Reposição de Materiais de Sinalização/Bobinas;
 - Franquias e Sinistros;
 - Reposição de peças do sistema automatizado;
 - Despesas com Cartões de Crédito, Débito e Tags;
- Despesa de G&A corrigido anualmente pelo IPCA.
- Não consideramos despesas como: IPTU, água, energia elétrica, segurança e jardinagem.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Anexo 5.1 – Investimentos

INVESTIMENTOS OPERACIONAIS

INDIGO

INVESTIMENTOS	
OPERAÇÃO	21.047
CFTV	75.500
SALA OPERACIONAL: MOBILIÁRIO E RETROFIT	22.790
AUTOMAÇÃO	574.837
INFRAESTRUTURA OPERACIONAL	306.750
PROGRAMAÇÃO VISUAL - ARQUITETURA	30.000
TOTAL DE INVESTIMENTOS*	1.030.924

Descrição dos Investimentos

- 5 x Terminais Entrada;
- 5 x Terminais de Saída;
- 3 x Toténs de Pagamento Automático; (cartão+dinheiro);
- 2 x Toténs de Pagamento Automático (cartão: Débito+Crédito);
- 2 X Tablets (papa-fila);
- 5 x Câmeras OCR;
- 42 x Câmeras CFTV;

*Os valores apresentados de automação poderão ser reduzidos e otimizados caso haja negociação dos equipamentos atuais com a operadora atual do estacionamento. Ocorrendo esta otimização os valores previstos de automação poderão ser utilizados conforme orientação do hospital.

*Valores indicativos pendentes de orçamento final e validação pelo time de operações da Indigo.

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA DE ESTACIONAMENTO

Anexo 6.1 – Tabela de Preços

TABELA DE PREÇOS CONSIDERADA

INDIGO

 Até 15 minutos ISENTO 	 1 hora R\$ 7,00 	 15 min adicional R\$ 1,00 	 Período 24 horas R\$ 30,00 
---	---	---	--

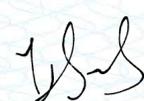
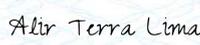
- Consideramos correção da tabela de preço a cada 12 meses, mínimo pelo IPCA.
- Qualquer alteração na tabela vigente, os valores de locação sofrerão alteração positiva, com sugestão se a Santa Casa optar por algum estudo de alteração de tarifa revisaremos o resultado final.

2023 13 11 - Cessão - Santa Casa Campo Grande vfinal
Comparada 4 pdf

Código do documento cbb5f49a-a990-4d7c-af20-b2d297ecb18a



Assinaturas

	IGOR LAGES PINTO SOARES Igor.soares@group-indigo.com Assinou	
	Caio Osser Caio.ossler@group-indigo.com Assinou	
	Thiago Piovesan thiago.piovesan@group-indigo.com Assinou	
	GERSON JORGE HILARIO Jorge.hilario@group-indigo.com Assinou como testemunha	
	Anelize D. Genaro anelize.genaro@santacasacg.org.br Assinou como testemunha	
	João Nelson Lyrio joao.lyrio@santacasacg.org.br Assinou	
	Alir Terra Lima alir.lima@santacasacg.org.br Assinou	

Eventos do documento

14 Nov 2023, 09:22:03

Documento cbb5f49a-a990-4d7c-af20-b2d297ecb18a **criado** por ANELISE DIRETORIA ADM FIN (8e38f59b-f69a-4dc7-a210-83d994bf8d1b). Email:diradmfin@santacasacg.org.br. - DATE_ATOM: 2023-11-14T09:22:03-03:00

14 Nov 2023, 09:51:43

Assinaturas **iniciadas** por ANELISE DIRETORIA ADM FIN (8e38f59b-f69a-4dc7-a210-83d994bf8d1b). Email:diradmfin@santacasacg.org.br. - DATE_ATOM: 2023-11-14T09:51:43-03:00

14 Nov 2023, 14:52:31

IGOR LAGES PINTO SOARES **Assinou** - Email: Igor.soares@group-indigo.com - IP: 187.113.210.37 (187.113.210.37.static.host.gvt.net.br porta: 7152) - **Geolocalização: -30.1277858 -51.239893** - Documento de

identificação informado: 021.724.070-46 - DATE_ATOM: 2023-11-14T14:52:31-03:00

14 Nov 2023, 18:51:28

CAIO OSSER **Assinou** - Email: Caio.ossler@group-indigo.com - IP: 200.149.233.212 (200.149.233.212 porta: 30762) - **Geolocalização: -22.981701 -43.190664** - Documento de identificação informado: 348.638.948-30 - DATE_ATOM: 2023-11-14T18:51:28-03:00

16 Nov 2023, 08:18:32

ANELISE DIRETORIA ADM FIN (8e38f59b-f69a-4dc7-a210-83d994bf8d1b). Email: diradmfin@santacasacg.org.br. **ALTEROU** o signatário **Thiago.piovesan@group-indigo.com** para **thiago.piovesan@group-indigo.com** - DATE_ATOM: 2023-11-16T08:18:32-03:00

16 Nov 2023, 09:10:30

THIAGO PIOVESAN **Assinou** - Email: thiago.piovesan@group-indigo.com - IP: 187.26.161.57 (187-26-161-57.3g.claro.net.br porta: 24608) - **Geolocalização: -23.59647634208711 -46.685946435897435** - Documento de identificação informado: 710.081.790-00 - DATE_ATOM: 2023-11-16T09:10:30-03:00

16 Nov 2023, 09:12:39

GERSON JORGE HILARIO **Assinou como testemunha** (ee0641d1-a8b8-43cc-905c-6337a1902a7a) - Email: Jorge.hilario@group-indigo.com - IP: 191.39.137.27 (191.39.137.27 porta: 18734) - **Geolocalização: -23.596455186080323 -46.685931965743045** - Documento de identificação informado: 307.969.558-59 - DATE_ATOM: 2023-11-16T09:12:39-03:00

16 Nov 2023, 09:51:03

ANELIZE D. GENARO **Assinou como testemunha** - Email: anelize.genaro@santacasacg.org.br - IP: 201.88.3.236 (201-88-3-236.cbace301.ipd.brasiltelecom.net.br porta: 16308) - **Geolocalização: -20.4542 -54.6311** - Documento de identificação informado: 046.638.841-13 - DATE_ATOM: 2023-11-16T09:51:03-03:00

16 Nov 2023, 12:19:53

JOÃO NELSON LYRIO **Assinou** (21a2b5b0-9bf2-466e-9c37-ff3f92f7b556) - Email: joao.lyrio@santacasacg.org.br - IP: 201.88.3.236 (201-88-3-236.cbace301.ipd.brasiltelecom.net.br porta: 30004) - Documento de identificação informado: 003.601.471-00 - DATE_ATOM: 2023-11-16T12:19:53-03:00

16 Nov 2023, 12:24:21

ALIR TERRA LIMA **Assinou** (854b260f-29b9-4fff-a08f-86c781c63daa) - Email: alir.lima@santacasacg.org.br - IP: 201.88.3.236 (201-88-3-236.cbace301.ipd.brasiltelecom.net.br porta: 10984) - Documento de identificação informado: 357.217.311-68 - DATE_ATOM: 2023-11-16T12:24:21-03:00

Hash do documento original

(SHA256):dce54af9633ff465bbae338e3a5c3b66d59af228eb365c007b5c195833fdb683

(SHA512):56dfec093543d751c054fd0a496d8c5a6b6fc34bf9a6c4a4cd63bfc689a6502175ea92eac246cf24e80e1e6d3dca8f75ab5022c1cd64a290442cada25b24ee8b

Esse log pertence **única e exclusivamente** aos documentos de HASH acima

Esse documento está assinado e certificado pela D4Sign