CONCORRÊNCIA PÚBLICA 02/2022

CONTRARRAZÕES RECURSAIS

CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS

Rio de Janeiro, 8 de janeiro de 2024.

À

COMISSÃO ESPECIAL DE LICITAÇÃO DA CONCORRENCIA PÚBLICA N. 2/2022— CONCESSÃO DE USO DO MARACANÃ

SECRETARIA DE ESTADO DA CASA CIVIL

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

A/C Presidência da Comissão Especial de Licitação

Rua Pinheiro Machado s/n, Prédio Anexo, 4º andar – Laranjeiras, Rio de Janeiro – RJ

Concorrência Pública nº 002/2022 – Concessão Onerosa de Uso de Bem Público para a Gestão, Exploração, Operação e Manutenção do Complexo Maracanã – Processo SEI nº 150001/011150/2021.

CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS, integrado por VASCO DA GAMA SOCIEDADE ANÔNIMA DO FUTEBOL ("VASCO"), inscrito no CNPJ sob nº 47.589.413/0001-17 e WTORRE ENTRETENIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA. ("WTORRE"), inscrita no CNPJ sob nº 39.439.064/0001-29, licitante já qualificado neste procedimento, vem, respeitosa e tempestivamente[1], à presença de V.Sas., por seus Representantes devidamente credenciados, apresentar **CONTRARRAZÕES conjunta aos recursos apresentados por (i) CONSÓRCIO FLA-FLU ("CONSÓRCIO FLA-FLU")**, integrado por CLUBE DE REGATAS DO FLAMENGO, inscrito no CNPJ sob nº 33.649.575/0001-82, e por FLUMINENSE FOOTBALL CLUB, inscrito no CNPJ sob nº 33.647.553/0001-90; e **(ii) RNGD – CONSULTORIA DE NEGÓCIOS LTDA EPP ("RNGD")**, inscrita no CNPJ sob nº 23.789.939/0001-82, o que faz

[1] As contrarrazões são aqui apresentadas em 5 (cinco) dias úteis contados da comunicação da interposição dos recursos, publicada em 29.12.2023 no Diário Oficial do Estado, considerando ainda o feriado nacional de 1º/1/2024 (Confraternização Universal).

com fundamento no item 19.4. do Edital e no art. 109, §3º, da Lei Federal nº 8.666/1993, bem como conforme as razões inclusas.

Termos em que pede deferimento.

8 de janeiro de 2024.

ALEXANDRE FRAYZE DAVID

Assinado de forma digital por ALEXANDRE FRAYZE DAVID
Dados: 2024.01.08 16:36:05 -03'00'

CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS
Alexandre Frayze David

RAZÕES DE CONTRARRAZÕES

1. INTRODUÇÃO

Trata-se de "*concorrência pública, do tipo melhor proposta em razão da combinação dos critérios de melhor técnica com maior oferta pela outorga da concessão, com a finalidade de selecionar a PROPOSTA mais vantajosa, apresentada por pessoa jurídica ou consórcio de pessoas jurídicas,* ***para a celebração de contrato de CONCESSÃO DE USO DE BEM PÚBLICO para fins de exploração econômica, gestão, operação e manutenção do COMPLEXO MARACANÃ***".

Em 07.12.2023, foi realizada a Sessão Pública para *credenciamento, recebimento e abertura do envelope "1" – Documentos de Habilitação* e, ato contínuo, em 19.12.2023 foi publicada a decisão de habilitação dos três licitantes que acorreram ao certame.

Contra aquela decisão – e para o que aqui importa – os concorrentes **(i) CONSÓRCIO FLA-FLU**, e **(ii) RNGD** interpuseram recursos que questionam a habilitação deste Consórcio aqui Impugnante.

De maneira direta, foram suscitados os seguintes itens:

- garantia apresentada com data posterior à sessão de entrega e abertura de envelopes (recurso FLA-FLU);

- documentos societários não atualizados (recurso FLA-FLU);

- prova de inscrição perante a Fazenda Municipal com dificuldade de autenticação no *site* respectivo (recurso Fla-Flu);

- insuficiência da capacitação técnico-operacional (recurso Fla-Flu e RGND)

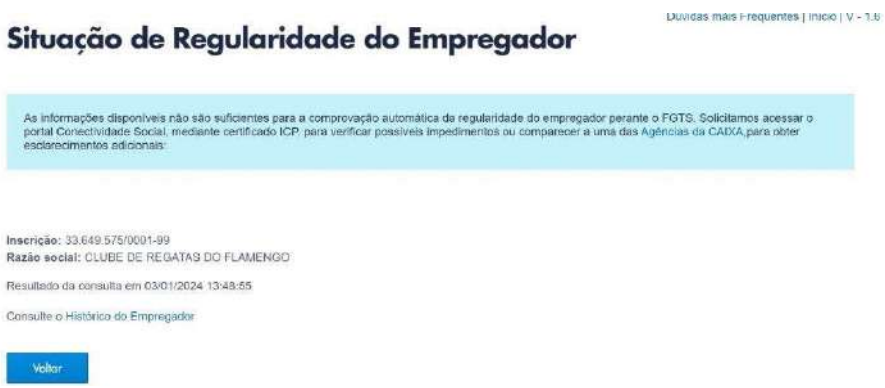
Conforme se passa a demonstrar, os recursos interpostos são insubsistentes e não poderão prosperar.

2. PRELIMINARMENTE:

2.1 Fato Novo – Perda Superveniente das Condições de Habilitação do Consórcio FLA-FLU – Possível Irregularidade Perante o FGTS

Antes de se adentrar as razões de Impugnação, o CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS tem o dever, amparado no item 30.13[2] do Edital, de trazer ao conhecimento dessa Comissão um fato novo e relevante, que impõe uma nova diligência na documentação de habilitação do Consórcio Fla-Flu.

Com efeito, em consulta realizada perante o Portal do FGTS, constata-se a impossibilidade de se emitir a certidão de regularidade do consorciado Clube de Regatas do Flamengo, como se verifica do *print* abaixo*:*



[2] *30.13. A LICITANTE se obriga a comunicar ao CONCEDENTE, a qualquer tempo, qualquer fato ou circunstância superveniente que seja impeditivo das condições de habilitação ou que represente violação às condições de participação previstas no EDITAL, imediatamente após sua ocorrência.*

Essa situação indica que o Flamengo, aparentemente, não está em dia com o pagamento do FGTS de seus funcionários, perdendo, assim, uma condição necessária para sua habilitação no Edital, no item 11.4.1.d[3], o que implicaria em sua exclusão do certame, nos termos do Edital.

De fato, de acordo, com o item 30.12, "*A qualquer tempo, o CONCEDENTE poderá, de acordo com a fase da LICITAÇÃO, desclassificar PROPOSTAS ou inabilitar a LICITANTE, ou mesmo excluí-la do certame, sem que a esta caiba direito a indenização ou reembolso de despesa a qualquer título, na hipótese de vir a tomar conhecimento de fato ou circunstância que desabone sua idoneidade ou comprometa sua capacidade financeira, técnica, de produção ou administrativa.*"

Assim, inicialmente, o **CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS** requer seja analisada e diligenciada a fundo a questão ora levantada, inabilitando o Consórcio **FLA-FLU**, caso confirmada a irregularidade do Flamengo perante o FGTS.

2.2. Recurso assinado por Outorgado em procuração que viola os termos do Edital – Necessidade de rejeitar de plano

Para além desse ponto acima, o Consórcio **MARACANÃ PARA TODOS** tem o dever de noticiar outra questão preliminar relevante

Como se verifica do documento SEI 66019106, o Recurso do Consórcio Fla-Flu foi assinado por Antonio Cesar Dias Panza, na qualidade de procurador do líder do Consórcio, que lhe outorgou poderes em procuração juntada como Documento 1 do Recurso do Consórcio Fla-Flu.

[3] *11.4.1. AS LICITANTES e cada uma das empresas integrantes de CONSÓRCIO deverão apresentar os seguintes documentos para comprovação de regularidade fiscal: d. Certificado de regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (CRF - FGTS);*

No entanto, como demonstrado no recurso do **CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS,** a procuração assinada pelo Clube de Regatas Flamengos possui significativos desvios materiais do modelo exigido pelo Edital. Tais desvios, mais que meros ajustes de texto, representam violação do modelo porque alteram materialmente (a) a vigência da procuração, que não é necessariamente vigente até o final do processo licitatório, porque pode ser revogada e (b) os poderes de representação, que deixaram de ser em toda a República Federativa do Brasil e se tornaram exclusivos aos atos e procedimentos relativos ao Edital de Concorrência Pública n. 2/2022 do Estado do Rio de Janeiro.

Abaixo uma comparação entre os textos relevantes do modelo e o texto do documento apresentado pelo Consórcio Fla-Flu:

Texto do modelo	Texto da Procuração do Flamengo
para, em conjunto ou isoladamente, independentemente da ordem de nomeação, praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em juízo e fora dele:	Aos quais conferem poderes para representar o OUTORGANTE, **EXCLUSIVAMENTE nos atos e procedimentos relativos ao EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA N. 002/2022 do Estado do Rio de Janeiro,** na qualidade de líder do CONSÓRCIO FLA-FLU, em CONJUNTO ou ISOLADAMENTE, independentemente da ordem de nomeação, com poderes especiais para praticar os seguintes atos na República Federativa do Brasil, em juízo e fora dele

Esta procuração será válida até o término do procedimento da Concorrência nº xxxx.	O PRESENTE MANDATO **SE NÃO REVOGADO** TERÁ VALIDADE ATÉ O TÉRMINO DO PROCEDIMENTO DA LICITAÇÃO PÚBLICA OBJETO DO EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA Nº 0002/2022

Como se pode ver, a procuração não atende ao Edital e deve ser desconsiderada, em observação ao item 16.1.1 do Edital:

> 16.1.1. Caso a LICITANTE opte por apresentar Procuração, **os termos deverão ser os mesmos mencionados no ANEXO IV.**

A exigência de termos iguais ao do modelo do Edital não é mero formalismo, mas uma garantia ao Poder Público de que o licitante possui representação suficiente nos autos e com demais instituições públicas.

E, claramente, o Consórcio Fla-Flu não está representado, pois inseriu limitações ao mandato que violam os termos exigidos pelo Edital. Uma procuração ampla deixou de ser ampla, uma procuração válida até o final do processo competitivo já pode ter sido revogada.

A procuração nos termos do modelo do Anexo IV é uma exigência material (com representação em toda a República Federativa do Brasil e com vigência até o término do procedimento licitatório) do Edital que não pode ser desconsiderada porque o Edital é vinculante para o Estado, a Comissão Especial de Licitação e os licitantes. Se o Edital exige um modelo de procuração e este modelo, em seus aspectos materiais, não é obedecido, então não cabe à Comissão de Licitação outra

escolha que não seguir o Edital e desconsiderar as procurações apresentadas pelo Consórcio Fla-Flu neste processo licitatório.

Por esta razão, entendemos que a Comissão deve (a) confirmar que a procuração assinada pelo Clube de Regatas Flamengo viola os termos exigidos no Edital e deve ser desconsiderada para fins do processo licitatório da Concessão de Uso do Complexo Maracanã, e (b) desconsiderar todos os demais documentos assinados pelos outorgados na procuração do Clube de Regatas Flamengo.

3. RAZÕES DE IMPROVIMENTO DOS RECURSOS

3.1. Seguro-Garantia apresentado com vigência plena na data (e antes) da sessão pública de entrega e abertura de envelopes – Circular SUSEP nº 251/2004 – Má-Fé recursal – Tentativa de indução em erro, contra texto expresso do documento

No que diz respeito às alegações recursais, chegam a ser absurdas as alegações do **CONSÓRCIO FLA-FLU** de que a garantia de proposta apresentada por este Consórcio Impugnante – em cumprimento ao item 10.22 do Edital – estaria fora do prazo e desacompanhada do comprovante de pagamento de seu prêmio, o que, segundo ele, "*impossibilita averiguar a sua eficácia jurídica*".

Ao contrário do que alega o Recorrente, o seguro-garantia ofertado pelo Consórcio Impugnante **estava, sem qualquer dúvida, vigente no momento de sua apresentação** (10h10 do dia 07.12.2023 – início da sessão pública) – sob qualquer ótica que se analise.

De fato, o Consórcio Recorrente, em evidente demonstração de má-fé, tenta induzir essa Comissão em erro quando afirma que o prazo de vigência do seguro se iniciaria **24h após a emissão da apólice** (i.e., 11h50 do dia 07.12.2023), quando na verdade a apólice apresentada (fls. 15/33) não podia ser mais clara ao afirmar que o início da vigência se dá **às 24h da data indicada** (06.12.2023).

Com efeito, ainda que se alegue que o frontispício da apólice apresentada não é claro o suficiente para se chegar a essa conclusão – uma vez que afirma apenas que a vigência tem "*Início 24hs do dia 06/12/2023*" –, o item 11.2 das "Condições Contratuais Seguro Garantia do Licitante"[4] não poderia ser mais claro quanto à verdadeira interpretação que se deve dar à informação constante da primeira página da apólice:

> "11.2. O **início** e o término **de vigência do Contrato de Seguro dar-se-ão às 24 (vinte e quatro) horas das respectivas datas indicadas na Apólice de Seguro**"

Ora, não é preciso qualquer esforço interpretativo para se concluir que "**ÀS 24 (VINTE E QUATRO) HORAS**" do dia 06.12.2023 é completamente diferente de "24 (vinte e quatro) horas **após** a referida data"[5].

Não há nada, absolutamente **nada** na apólice que indique que o início da vigência do seguro-garantia seria iniciado depois de 24h a partir do horário de emissão da apólice, **como tenta fazer parecer o Consórcio FLA-FLU**.

Aliás, ainda que a absurda intepretação conferida pelo Consórcio Recorrente estivesse correta – o que não se admite –, a verdade é que, mesmo assim, a **garantia estaria vigente no início da sessão pública**.

Com efeito, se contadas as 24h a partir do dia 06.12.23, não há dúvidas de que a apólice ainda assim estaria válida, tendo em vista que sua vigência teria se iniciado às 00h01 do dia 07.12.23, antes, portanto, da sessão

[4] Fl. 26 dos documentos de habilitação apresentados por este Impugnante, pág. 12 da apólice.
[5] Grifos nossos.

pública de recebimento dos documentos, ocorrida apenas às 10h daquele mesmo dia 07.

Colocado um ponto final nessa questão, não há dúvidas que a melhor redação da apólice seria que a vigência do seguro se iniciaria à 00h01 do dia 06.12.2023.

Ocorre que isso não é possível pelas normas que regulamentam o mercado de seguros.

De fato, segundo a Circular SUSEP n° 251/2004[6], que "*dispõe sobre* (...) *o início de vigência da cobertura, nos contratos de seguros*", prevendo expressamente que *"Art. 5º* ***As apólices****, os certificados de seguro e os endossos* ***terão seu início*** *e término* ***de vigência às 24 (vinte e quatro) horas das datas para tal fim neles indicadas****"*.

Como se pode ver, há uma norma regulamentar expressa que padroniza a redação das apólices, exigindo que nelas conste o termo "24h" como termo de início para o dia nela indicado – o que não exclui, de forma alguma, o fato de que uma apólice com início de vigência às 24h de determinado dia **engloba aquele dia como um todo** (o que inclui, no caso concreto, todo o dia 06.12.2023).

E mesmo que assim não se entenda, na pior das hipóteses – que aqui se admite apenas para argumentar – deve-se considerar que o início da vigência da apólice se deu à 00h01 do dia 07.12.2023, de modo que o seguro-garantia também estaria válido no momento de sua apresentação.

[6] http://www2.susep.gov.br/textos/circ251.htm

Nesse sentido, aliás, já decidiu o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO**:

> *"APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL. CONTRATOS. (...). SINISTRO QUE OCORREU ÀS 22:10H (VINTE E DUAS HORAS E DEZ MINUTOS) DO DIA 27/03/2017. BOLETIM DE OCORRÊNCIA.* ***INÍCIO DA VIGÊNCIA DA APÓLICE DO SEGURO, ÀS 24:00 (VINTE E QUATRO HORAS) DO DIA 27/03/2017, OU SEJA À 00:01H (ZERO HORA E UM SEGUNDO) DO DIA 28/03/2017****. OBSERVÂNCIA DO ART. 5º DA CIRCULAR SUSEP N.º 291/2004 (...)."*[7]

Diante disso, sob absolutamente qualquer ângulo que se analise essa questão, é fora de dúvidas que **não houve descumprimento do item 10.22 do Edital**[8], já que o seguro **estava válido no momento da apresentação dos envelopes na sessão de abertura**.

De outro lado, sobre alegação de não apresentação de pagamento da apólice (prêmio), observa-se que **não há qualquer exigência nesse sentido**, seja no edital, seja na legislação vidente, de modo que não há que se falar em inabilitação desta Impugnante por esse motivo.

De fato, a própria cláusula 10.22, já mencionada, estabelece em seu item 'c' que deve ser apresentado *"seguro-garantia, emitido em conformidade com o modelo integrante deste EDITAL, fornecido por Companhia Seguradora autorizada a funcionar no Brasil"*, **sem qualquer especificação quanto à apresentação de comprovante de pagamento**.

---

[7] TJ-RJ - APL: 00126667420188190203, Relator: Des(a). GILBERTO CAMPISTA GUARINO, Data de Julgamento: 06/05/2021, DÉCIMA QUARTA CÂMARA CÍVEL

[8] "*10.22. A GARANTIA DE PROPOSTA em valor equivalente a 1,0% (um por cento) do valor estimado do CONTRATO, considerando para tanto, como valor estimado do Contrato, o valor mínimo para outorga fixa pelo prazo de 20 anos, que deverá ser prestada até a data da sessão de recebimento dos ENVELOPES, por meio de uma das seguintes modalidades, observadas as condições aqui apontadas:*
(...)
c. seguro-garantia, emitido em conformidade com o modelo integrante deste EDITAL, fornecido por Companhia Seguradora autorizada a funcionar no Brasil. (...)"

A Lei Federal n° 8.666/93, que rege este certame, apesar de já extinta, por sua vez, estabelece como requisito em seu art. 31: *"a documentação relativa à qualificação econômico-financeira* ***limitar-se-á a****: (...) III -* ***garantia****, nas mesmas modalidades e critérios previstos no "caput" e § 1o do art. 56 desta Lei, limitada a 1% (um por cento) do valor estimado do objeto da contratação"*, **também sem qualquer exigência de apresentação do referido comprovante**.

Assim, considerando que não há no Edital exigência **expressa** de que seria necessária a apresentação de "comprovante de pagamento do prêmio", não se pode admitir uma 'interpretação extensiva' do instrumento convocatório em detrimento deste Impugnante (e a favor do Recorrente Consórcio FLA-FLU).

Não bastasse tudo isso, a nova Lei Federal n° 14.133/2021 – que veio para substituir a mencionada Lei n° 8.666/93 – vai além e incorpora ao acima dito a previsão de que **o seguro-garantia apresentado pelo contratado/licitante permanece válido ainda que o prêmio não tenha sido pago nas datas convencionadas**:

> *"Art. 97. O seguro-garantia tem por objetivo garantir o fiel cumprimento das obrigações assumidas pelo contratado perante à Administração, inclusive as multas, os prejuízos e as indenizações decorrentes de inadimplemento, observadas as seguintes regras nas contratações regidas por esta Lei: (...)*
> *II -* ***o seguro-garantia continuará em vigor mesmo se o contratado não tiver pago o prêmio nas datas convencionadas****."*

Assim, diante de tudo isso, fica mais do que evidente que o seguro-garantia apresentado por este Impugnante **atende fielmente todas as**

exigências do Edital, devendo-se ser afastadas todas as alegações deduzidas pelo Consórcio Recorrente.

3.2. Documentos societários – Suficiência, conforme o Edital – Estatuto Social atualizado e Certidão da JUCERJA apresentados para o consorciado VASCO – Má-fé recursal – Em relação à consorciada WTORRE, documento superveniente apontado no recurso refere-se a mera rerratificação de Contrato Social, sem efeitos práticos – Na pior das hipóteses, possibilidade de diligência da Comissão.

Da mesma forma, tampouco merecem prosperar as ilações do Consórcio FLA-FLU quanto a qualquer violação ao item 11.3.1, "a", do Edital, pois, ainda que os documentos societários apresentados para habilitação jurídica não constatassem a atualização necessária e suficiente para a celebração do Contrato – o que não é o caso –, jamais estaria configurado motivo para inabilitação do Consórcio.

A começar, pela alegação infundada sobre a documentação apresentada pelo consorciado **VASCO DA GAMA** – que só faz escancarar a **má-fé recursal** do Consórcio Fla-Flu.

O Consórcio Recorrente alega que o **VASCO** não teria apresentado a certidão atualizada expedida pela junta comercial competente e tampouco seus atos constitutivos mais recentes, uma vez que, supostamente, "*consta registrada em 29/08/2023 uma alteração do estatuto social que não chegou a ser apresentada neste certame".*

As alegações não fazem o menor o sentido por uma razão muito simples: foi juntada, com a habilitação, uma *certidão de inteiro teor* com todos os documentos societários do Consorciado Vasco da Gama arquivados na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro (JUCERJA), atualizada, posto que expedida em 14/11/2023. Tal *certidão de inteiro teor* pode ser consultada **às fls. 208-568**, com início

na *Parte 3* até a *Parte 8* dos documentos disponibilizados do Envelope 1, o que demonstra que todos os documentos societários vigentes foram efetivamente apresentados.

No que tange especificamente à alteração do estatuto social registrada na JUCERJA em 29/08/2023 (referência 005558729), tem-se que ela está devidamente apresentada às **fls. 500-514** (documento SEI nº 65150297), com eleição de novos membros da Diretoria deliberada em 04 de agosto de 2023, revelando, assim, a verdadeira má-fé do Recorrente ao apontar a ausência de documentos sabidamente presentes nos documentos de habilitação.

Superada as ilações equivocadas quanto ao Vasco, é de rigor afirmar que também não há nenhuma irregularidade material em relação à **CONSORCIADA WTORRE**, como se passa a demonstrar.

Como se verifica às **fls. 192-205**, para demonstrar sua habilitação jurídica, a WTorre apresentou seu Contrato Social, consolidado com a sua **5ª Alteração – datada em 10/05/2022**. Nessa oportunidade, houve alteração relevante na Administração da empresa (com renúncia e eleição de novos Administradores), **que não mais se modificou desde então.**

Ocorre que, em razão de um pequeno erro na redação das deliberações registradas, afirmou-se naquela 5 ª alteração que a eleição do Administrador Representante se daria pelo prazo de 1 (um) ano, enquanto o Contrato Social adequadamente preceitua, em sua cláusula 6ª, a representação *por prazo indeterminado.*

Foi justamente para a correção desse pequeno equívoco que a **5ª Alteração do Contrato Social acabou sendo rerratificada e** registrada em **04/10/2023**, como se verifica do documento ora apresentado (**doc. 01**).

Ou seja, ao contrário do faz parecer o Consórcio Fla-Flu em seu Recurso, após a 5ª alteração do Contrato Social, não houve nenhuma, absolutamente nenhuma alteração do Contrato Social relevante.

Em outras palavras, a observação do Recorrente, nesse sentido, restringe-se à **leitura simplória do Sistema da JUCESP**, em que consta como "ALTERAÇÃO DE SÓCIOS/TITULAR/DIRETOR" a **mera rerratificação** da Alteração Societária já apresentada**, sem que houvesse qualquer alteração dos Representantes habilitados**.

Importa, portanto, é que as disposições do Contrato Social apresentado pela **WTORRE** em sua habilitação permanecem vigentes, sobretudo com relação ao **quadro societário, dos diretores, dos administradores, enfim, dos Representantes que conferem a necessária habilitação jurídica à Consorciada.**

Com todo o respeito, não pode essa Digna Comissão ignorar que a **habilitação jurídica tem como função exclusiva verificar a capacidade do Licitante em atuar legitimamente como sujeito de direitos e obrigações diante do objeto licitado, o que no caso está devidamente comprovado**. Muito além do Direito Administrativo, ou da própria discricionariedade da Comissão em determiná-la, essa capacidade jurídica é uma situação **de fato**, como bem leciona **MARÇAL JUSTEN FILHO**[9]:

> ***"A prova da habilitação jurídica*** *corresponde à comprovação pelo licitante* ***de existência, da capacidade de fato e da regular disponibilidade para exercício de suas faculdades jurídicas****. Somente é admitido a formular proposta aquele que disponha de condições de validamente contratar.*
> *As regras sobre o assunto não são de Direito Administrativo, mas de Direito Civil e Comercial.*

[9] Comentários à lei de licitações e contratações administrativas [livro eletrônico] / Marçal Justen Filho. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021 .

> ***Não existe discricionariedade para a Administração Pública estabelecer, no caso concreto, regras específicas acerca da habilitação jurídica***.
> *Mais precisamente, a Administração deverá acolher a disciplina própria quanto aos requisitos de capacidade jurídica e de fato, dispostos em cada ramo do Direito."*

Nesse sentido, inclusive, é que o estabelece Nova Lei de Licitações em seu art. 66: *"**A habilitação jurídica visa a demonstrar a capacidade de o licitante exercer direitos e assumir obrigações**, e a documentação a ser apresentada por ele limita-se à comprovação de existência jurídica da pessoa e, quando cabível, de autorização para o exercício da atividade a ser contratada".*

E é com esse espírito, aliás, que deve ser enfrentada pela Comissão a questão envolvendo a certidão da JUCESP. A ausência desse documento, alegada pelo Recorrente, é absolutamente **indiferente para a habilitação jurídica**, pois **não afeta em nada regularidade jurídica dos membros do Consórcio, que foi devidamente comprovada.**

Com efeito, (i) a capacidade de exercer direitos e assumir obrigações; (ii) a existência jurídica da pessoa; e (iii) a autorização para o exercício da atividade a ser contratada **podem ser facilmente comprovadas a partir dos documentos societários apresentados**, sendo inescapável a conclusão de que a ausência da certidão não trouxe qualquer prejuízo para aferição da habilitação jurídica do Consórcio.

E, mesmo que ainda não se entenda, ou seja, ainda que se reconheça a existência de uma irregularidade formal, o que se admite apenas para argumentar, há muitos caminhos não só disponíveis à Comissão, mas preceituados no Edital, na Lei, na Doutrina e na Jurisprudência, que permitem o saneamento dessa circunstância e ensejam a manutenção da habilitação deste Consórcio.

Como ensina o mencionado **MARÇAL JUSTEN FILHO**[10], "*a regra geral reside em que* ***defeitos formais destituídos de importância não autorizam a desqualificação (inabilitação) ou a desclassificação de sua proposta****. Essa imposição norteia a condução do processo licitatório, impondo limites à competência da Administração".*

Segundo o jurista, "*O vício relativamente ao conteúdo da proposta e da documentação que a acompanha não acarreta, de modo necessário, a desclassificação.* ***Somente é cabível desclassificar a proposta quando a falha produzir a inutilidade do conteúdo da proposta ou do documento ou implicar, de modo irreversível, a sua invalidade jurídica.*** *(...) Não basta a mera existência da desconformidade, da irregularidade, da infração ao texto legal ou editalício.* ***É indispensável que esse defeito acarrete dano a um interesse determinado, de titularidade pública ou privada".***

Nesse sentido, é exatamente o que prevê o Edital da Licitação ao estabelecer em sua cláusula 10.19 a possibilidade de sanear ou corrigir vícios formais, tal como ora verificado:

> *10.19. A COMISSÃO, a seu critério, poderá efetuar diligências, exigindo que a LICITANTE* ***apresente esclarecimento ou complementação da instrução da PROPOSTA****, podendo ainda:*
> *a. solicitar às LICITANTES, a qualquer momento, esclarecimentos sobre os documentos constantes dos ENVELOPES e quaisquer outros apresentados pela LICITANTE,* ***admitindo-se o saneamento de falhas, de complementação de insuficiências ou ainda de correções de caráter formal****, desde que os elementos faltantes possam ser apresentados no prazo máximo de 3 (três) dias úteis, sob pena de desclassificação ou inabilitação da LICITANTE.*
> *b.* ***as falhas passíveis de saneamento na documentação, no prazo referido no item acima, são aquelas cujo conteúdo***

[10] Comentários à lei de licitações e contratações administrativas [livro eletrônico] / Marçal Justen Filho. 1. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021.

retrate situação fática ou jurídica já existente na data da apresentação das PROPOSTAS.

Tal previsão editalícia, como não poderia deixar de ser, ecoa o próprio art. 43, § 3º, da Lei de Licitações[11].

E não há como se falar em juntada posterior de documento, uma vez que tal dispositivo admite a consulta instantânea e gratuita para atestar a regularidade da habilitação jurídica já demonstrada ou mesmo para emitir uma nova certidão atualizada (**doc. 02**) com o inteiro teor de toda a documentação societária arquivada que se quiser consultar.

Ainda sobre esse ponto, não se pode perder de vista que a JUCESP, diferentemente da JUCERJA, ***permite acesso instantâneo, on-line e, repise, gratuito a qualquer um que queira atestar a regularidade de qualquer empresa***, como inclusive fez o Consórcio FLA-FLU para, sem sucesso, acusar a existência de novos atos constitutivos com relação ao Vasco e à Wtorre.

Assim, por todos esses motivos, não há dúvidas de que a ausência da certidão da JUCESP jamais poderia levar à inabilitação do **CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS.**

Some-se ainda a todos esses argumentos o fato de que **apresentação dessa certidão nem sequer poderia ser exigida pelo Edital.**

[11] § 3º É facultada à Comissão ou autoridade superior, em qualquer fase da licitação, a promoção de diligência destinada a esclarecer ou a complementar a instrução do processo, vedada a inclusão posterior de documento ou informação que deveria constar originariamente da proposta.

De fato, no Acórdão 7856/2012, o **TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO,** ao analisar Edital, reputou ilegal a apresentação da "Certidão Atualizada" das Juntas Comerciais.

> *"Relatório de Auditoria de Conformidade. Licitação. Habilitação jurídica.* ***Exigência de certidão simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado sede do licitante. Exigência inadequada, não prevista na lei de licitações****. Responsáveis que não apresentaram as razões de justificativa. Inviabilizado o exame da eventual exclusão de suas responsabilidades por tais ocorrências. Aplicação de multa. Determinações. '(...) 2.* ***Exigência inadequada, relativa à habilitação jurídica, não prevista no art. 28 da Lei 8666/93 - Alínea g do subitem 4.11 do edital: g) [apresentar] certidão simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado sede do licitante, expedida nos últimos 30 (trinta) dias que antecedem a data aprazada para o recebimento dos envelopes.' (...)*** *VOTO 2. As irregularidades apontadas no Relatório de Auditoria da Secex/RN foram assim resumidas: [...] II - inabilitação de empresas participantes da Tomada de Preços 4/2008, em face de exigências inadequadas e ilegais,* ***resultando na restrição à competitividade do certame,*** *especificamente quanto: a)* ***exigência inadequada de certidão simplificada expedida pela Junta Comercial do Estado sede do licitante****; [...]*[12]*.*

Como se pode ver, o TCU entendeu que a exigência era inadequada, pois não prevista na Lei de Licitações, o que poderia representar restrição à competitividade. O julgado acima aplica-se perfeitamente à situação e demonstra que eventual inabilitação do CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS – o que não se admite – além de ser desproporcional e desarrazoada, seria manifestamente ilegal por afrontar a Lei de Licitações e também a jurisprudência do TCU sobre o tema.

3.3. Prova de inscrição perante a Fazenda Municipal – Ficha de Dados Cadastrais válida, vigente e eficaz – Autenticação não verificada no *site* da Prefeitura de São Paulo

[12] TCU - Acórdão 7856/2012 – Segunda Câmara. Relator: AROLDO CEDRAZ. Data de julgamento 23/10/2012.

apenas por força da emissão superveniente de nova via do documento, o que pode se dar por qualquer interessado.

Ainda segundo o Consórcio FLA-FLU, deveria haver a inabilitação deste Impugnante pela "*impossibilidade de verificação de autenticidade*" da Ficha de Dados Cadastrais (FDC) emitida pela Secretaria Municipal de Fazenda da Prefeitura do Município de São Paulo em nome da WTorre (em cumprimento ao item 11.4.1, *a*, III, do Edital).

No entanto, o próprio *print* juntado pelo Recorrente em suas razões recursais já é mais do que suficiente para resolver a questão aqui posta: só não foi possível verificar a autenticidade da referida FDC não porque ela seria **inválida** ou estaria **fora do prazo de validade**[13], **mas apenas porque houve a emissão superveniente de nova via do documento**, "cancelando" o código de autenticação da via anterior, como se vê também do *print* abaixo:

E, nesse sentido, não é demais dizer que **(i)** além de não retirar os efeitos jurídicos da certidão anterior, **ainda válida**, **(ii)** a emissão de nova FDC pode ser feita por **qualquer pessoa** que possua o CNPJ da empresa cuja ficha se pretende obter[14] – no caso, a WTorre –, o que significa inclusive que qualquer concorrente poderia realizar uma nova emissão do documento depois da entrega dos

[13] De fato, como se vê da FDC juntada por este Impugnante às fls. 612/613 dos documentos de habilitação, o referido documento **é válido até 24.01.2024**, independentemente da emissão – ou não – de outra ficha.
[14] Por meio do *site* https://ccm.prefeitura.sp.gov.br/login/contribuinte?tipo=F.

envelopes da licitação para tentar "retirar a validade" da via apresentada por este licitante.

Assim, admitir que o Impugnante não teria comprovado a inscrição regular da WTorre na Fazenda Municipal por verdadeira "falha" no sistema interno da Prefeitura Municipal de São Paulo, levando à sua inabilitação, seria completamente **desproporcional** e **desarrazoado**.

Além disso, considerando que se trata de uma situação fática e jurídica **anterior** à data da apresentação das propostas, bastaria uma simples diligência por parte dessa I. Comissão de Licitação[15] para se verificar que a WTorre é, sim, devida e regularmente inscrita no Cadastro de Contribuintes Mobiliários (CCM) do Município de São Paulo, de modo que não há, sob nenhuma ótica, que se falar em sua inabilitação por esse motivo.

3.4. Prova inequívoca da capacitação técnico-operacional

a) Atestado emitido em nome de Real Arenas – Empresa pertencente ao mesmo grupo econômico da consorciada WTorre – Comprovação expressa nos termos do Edital, mediante declaração, organograma e documentos societários

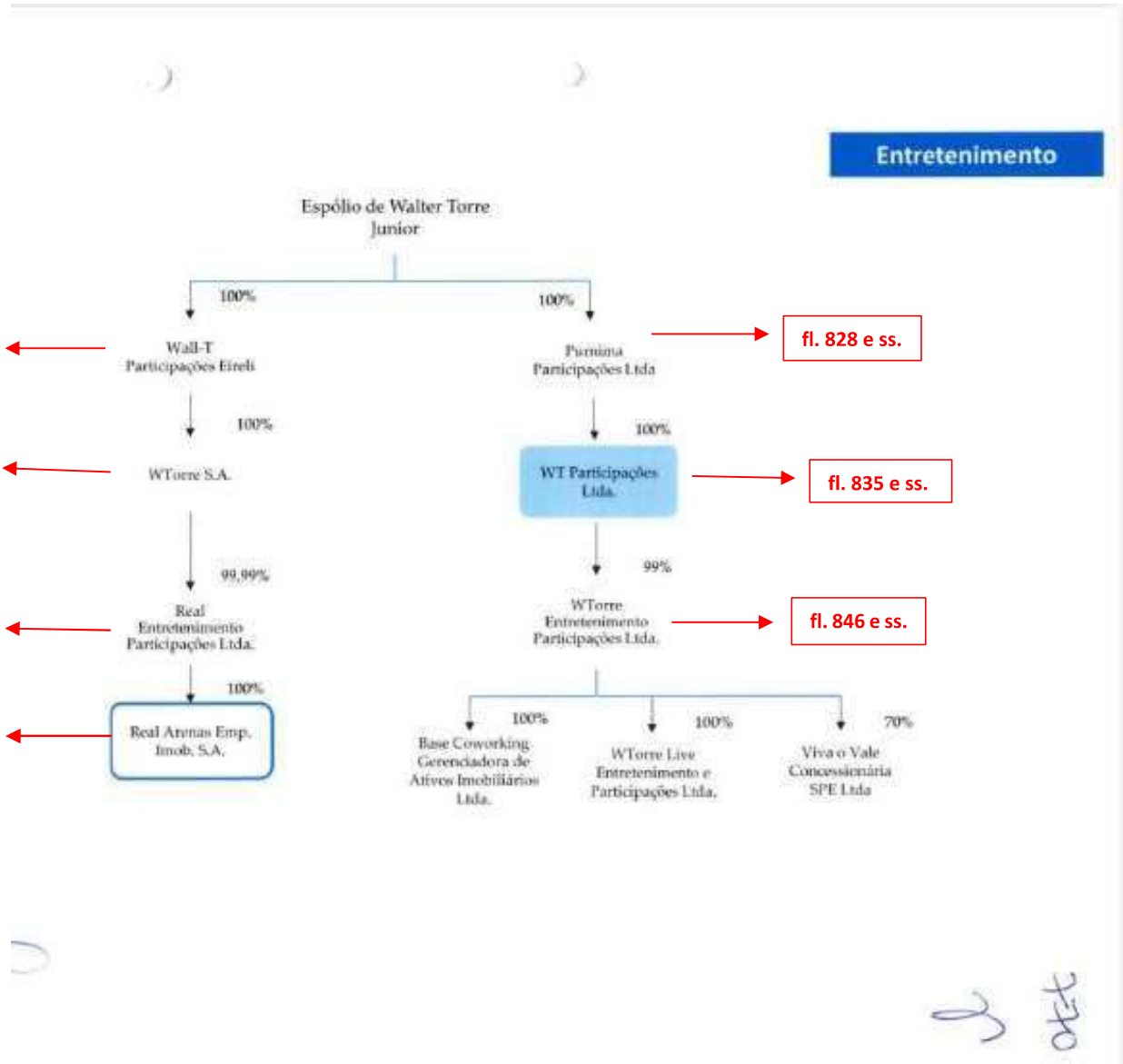
Alega o Consórcio FLA-FLU que o atestado apresentado para fins de comprovação da capacidade técnica (item 11.6.1 do Edital) deste Consórcio Recorrido "*foi emitido em nome de Real Arenas Empreendimentos Imobiliários S/A, que não é parte do referido consórcio*", sendo que, ainda que sejam a Real Arenas e a WTorre 'supostamente' parte de um mesmo grupo econômico, deveria "*a licitante ter apresentado certidão contendo a composição acionária da Real Arenas*

[15] Nos termos do item 10.19 do Edital.

Empreendimentos Imobiliários S/A e a última alteração contratual da consorciada WTORRE".

No entanto, a questão aqui não poderia ser mais simples: ao contrário do que alega o Consórcio FLA-FLU, absolutamente <u>todos</u> os documentos societários das empresas que compõem o grupo econômico formado pela WTorre e pela Real Arenas (conforme organograma juntado à fl. 770 dos documentos de habilitação deste Recorrido) **<u>foram, sim, devidamente apresentados, às fls. 773/858 dos documentos de habilitação</u>**.

Para que não haja qualquer dúvida em relação a este ponto, a imagem abaixo (originada do organograma supramencionado) demonstra a localização exata de cada um dos documentos societários das empresas (em vermelho):



Assim, ainda que não se tenha uma "certidão" com a composição acionária da Real Arenas e a última alteração da WTorre, o fato é que todos os documentos societários apresentados **levam à inevitável conclusão de que as empresas são, sim, parte do mesmo grupo**.

Além disso, a verdade é que o item 2.3.5 do Termo de Referência – Anexo I do Edital **não exigia a apresentação de qualquer certidão contendo a composição acionária da detentora do atestado**, mas apenas **declaração e**

organograma indicando a condição de membros do mesmo grupo econômico[16] – de modo que os documentos societários das empresas componentes do grupo apresentados pelo Impugnante não eram sequer necessários –:

> "*2.3.5. Na hipótese de utilização, por um LICITANTE, de atestados emitidos em nome de CONTROLADA, CONTROLADORA ou de entidade(s) sujeita(s) ao mesmo CONTROLE, o licitante deverá apresentar* ***declaração indicando tal condição, acompanhada do respectivo organograma do grupo econômico e respectivas relações societárias****, demonstrando efetivamente a vinculação entre as pessoas jurídicas, ou o compromisso de contratação com a futura SPE, nos termos do modelo constante no ANEXO IV – Modelos de cartas e declarações relacionados aos DOCUMENTOS DE HABILITAÇÃO.*"

E, diante disso, assim como ocorre no caso do comprovante de pagamento do prêmio do seguro-garantia, se não há no Edital exigência **expressa** de que seria necessária a apresentação de "*certidão contendo a composição acionária*" da pessoa jurídica detentora do atestado, este Consórcio jamais poderá ser inabilitado por uma 'interpretação extensiva' do instrumento convocatório feito por outro concorrente.

Por todos esses motivos, deve-se afastar integralmente a alegação do Consórcio FLA-FLU de que o atestado em nome da Real Arenas não serviria para comprovar a qualificação técnica da WTorre, sendo de rigor o completo indeferimento da pretensão de inabilitação do **CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS** por este motivo.

b) Atestado emitido pela Sociedade Esportiva Palmeiras - SEP, não como "locatária" de eventos de futebol, mas como PROPRIETÁRIA do complexo ALLIANZ

[16] Grifos nossos.

PARQUE – REAL ARENAS é cessionária do complexo que tem a SEP por cedente – Competência e legitimidade evidentes para a atestação

Na falta de outras irregularidades, o **Consórcio FLA-FLU** tenta impugnar a capacitação técnico-operacional deste Consórcio questionando a legitimidade da **Sociedade Esportiva Palmeiras (SEP)** para atestar a realização eventos realizados no **Allianz Parque**.

De forma simples e direta, alega que a SEP seria uma mera locatária da Arena, não sendo, portanto, ente *"competente para atestar todos os eventos realizados no estádio e indicados na Declaração, devendo ser assim considerados pela Comissão apenas os eventos esportivos correspondentes aos jogos que o Palmeiras ali realizou"*.

Com todo o respeito, a alegação não faz o menor o sentido! Ao contrário do que consta do Recurso**, a SEP não é locatária**, mas sim a legítima proprietária do imóvel em que foi erigido o equipamento.

De fato, como demonstra a Escritura Pública de Constituição de Direito Real de Superfície (**doc. 03**), a SEP é a verdadeira proprietária do imóvel em que foi erigido o **ALLIANZ PARQUE**, tendo cedido à Real Arenas Empreendimentos Imobiliários o direito de explorar economicamente o bem por 30 (trinta) anos, assim como todas as atividades correlatas de administração, gerenciamento e manutenção do equipamento.

E, foi nessa condição de "dona" e cedente do direito de superfície do **ALLIANZ PARQUE** que o Atestado foi emitido pela SEP, não havendo, assim, qualquer irregularidade quanto a sua legitimidade para atestação e tampouco com relação às informações apresentadas.

Nesse particular, não há dúvidas de que **apenas quem detém essa condição** é competente para atestar a realização de eventos e atividades em seu equipamento, sobretudo no caso concreto em que são previstos repasses de receitas advindas pela exploração da Arena pela Superficiária à SEP.

De fato, como se verifica do item 4.2.3 da Escritura de Constituição do Direito Real de Superfície, uma parcela das receitas advindas da locação da Arena para a realização de eventos, inclusive jogos de futebol e demais atividades devem ser repassada à SEP, o que demonstra seu total conhecimento sobre as atividades de operação, administração e de exploração desempenhadas pela Real Arenas no **ALLIANZ PARQUE.**

É, portanto, incontestável a legitimidade da SEP para a emissão do atestado, assim como efetiva realização de todos os eventos e atividades nele mencionados.

c) Atestação em ginásio <u>OU</u> arena multiuso demonstrada – Edital que não exige que a experiência em estádio e arena (ou ginásio) se desse em locais separados – ALLIANZ PARQUE é complexo multiuso que engloba estádio, arena de shows, espetáculos, eventos, convenções etc. – Capacitação plenamente demonstrada

Ainda com relação à qualificação técnica, o **CONSÓRCIO FLA-FLU** sustenta que o atestado apresentado pelo **CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS** não atende ao item 16.6.1, I e II do Edital por se referir a um único equipamento, sem a atestação para 2 equipamentos distintos.

Da mesma forma, o **RNGD** requer a inabilitação deste Consórcio, pois o atestado de capacidade técnica emitido pela SEP não contemplaria ginásio esportivo, como exigia o Edital.

As razões recursais não se sustentam minimamente.

De saída, deve-se destacar que em nenhuma passagem do Edital foi exigido que a experiência na gestão da operação em Estádio e Arena Multiuso (ou Ginásio) **fosse demonstrada em locais separados, como alegam os Recorrentes.**

E, mesmo que houvesse uma exigência exclusiva de ginásio, de fato, o **CONSÓRCIO FLA-FLU** certamente não conseguiria comprovar a gestão de Ginásio, pois seu atestado se refere a um período que, segundo o Estudo Técnico de Viabilidade Econômica para a Concessão de 18/10/2023, o Maracanãzinho "*ficou praticamente inativo no período, com alguns poucos jogos de Basquete e eventos sociais e não passou por nenhuma grande manutenção corretiva*;"[17].

Tal inatividade do Maracanãzinho, aliás, foi confirmada recentemente pelo próprio site do Flamengo em notícia de 19 de dezembro de 2023 que informa que, após 10 anos (incluindo todo o período que o Flamengo era permissionário do Complexo Maracanã) o estrelado time rubro-negro de vôlei feminino treinado pelo técnico Bernardinho vai utilizar o equipamento pela primeira vez desde que o Flamengo assumiu o Complexo Maracanã:

> *"O Sesc RJ Flamengo voltará a mandar um jogo no Maracanãzinho depois de quase 10 anos. A equipe comandada pelo técnico Bernardinho retornará ao icônico ginásio, palco de inúmeras conquistas, no dia 6 de janeiro, em confronto válido pela Superliga feminina, diante do Praia Clube, de Uberlândia. O confronto com o Brasília Vôlei, no dia 12 de janeiro, também já está agendado para o mesmo local. As informações sobre vendas de ingressos estarão disponíveis em breve e serão anunciadas nas mídias sociais do time."*[18]

[17] Processo SEI-150001/011150/2021 e documento 61714389 p. 19
[18] Site: https://www.flamengo.com.br/noticias/volei/sesc-rj-flamengo-voltara-a-jogar-no-maracanazinho

Importa, no entanto, como se verifica da redação do item 11.6.1, é que os licitantes deveriam comprovar a gestão da operação e manutenção de Estádio de futebol e de Arena Multiuso e/ou ginásio, **o que foi plenamente atendido pelo CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS com o Atestado apresentado.**

E isso porque o **ALLIANZ PARQUE**, devido a arquitetura única e a suas características inovadoras de gestão e operação nele implementadas pela WTorre, possui, desde sua inauguração, uma **vocação mista**, sendo capaz de sediar não apenas jogos de futebol, mas também outros eventos de entretenimento, como shows, palestras e até cinema com público superior a 40 mil pessoas a depender da configuração escolhida, que o tornam uma verdadeira referência de **Complexo Multiuso.**

Isso é o que demonstram todos os prêmios abaixo recebidos:

- StadiumDB - Stadium of the year 2014;
- O melhor estádio do mundo de 2014 - voto popular Hazza Bin Zayed - Emirados Árabes;
- Pollstar - o estádio de futebol que mais fez show no mundo em 2017 (sem contar o Foro Sol que não é só um estádio;
- Certificação Leadership in Energy and Environmental Design - LEED de construção sustentável;
- Terceira no mundo a se tornar signatária do Pacto Global da ONU;
- Em votação realizada pelo jornal espanhol Marca, o Allianz Parque foi eleito a melhor área do mundo em 2018;
- VejaSP - a casa de shows mais querida de SP - 2019, 2022 e 2023;
- Folha de SP - Casa de Show - categoria Conjunto da Obra - acima de 10 mil pessoas – 2023;

Além de ser palco dos jogos do Palmeiras e de outras equipes, e sediar grandes shows, o **ALLIANZ** recebe também lançamento de produtos, palestras, festas infantis, casamentos, ensaios fotográficos, colações de grau, reunindo, assim, **em único equipamento**, todas as características que um **Estádio e uma Arena Multiuso devem ter. Aliás, esse é o verdadeiro conceito de uma Arena Multiuso!**

De fato, conceito "multiuso", segundo o dicionário, é definido por: "*Que pode ser usado de várias formas; que possui muitos usos; em que há vários tipos de utilização: produto multiúso".* Isto posto, é indiscutível que o Allianz Parque é um dos equipamentos que mais reflete este conceito no mundo.

Desde sua concepção arquitetônica, o **ALLIANZ PARQUE** sempre se destacou por ser uma referência mundial na diversidade de eventos e usos dentro do equipamento.

Quando tratamos de eventos esportivos, é possível se destacar os jogos de futebol da Sociedade Esportiva Palmeiras, profissional masculino, feminino e categorias de base, como da Seleção Brasileira (Brasil x Chile em 2017) e recentemente do São Paulo Futebol Clube. Além de ser palco da final da Taça São Paulo de Futebol Junior e da Super Copa Pioneer (amadora de várzea).

Muito além do futebol, o **ALLIANZ PARQUE** foi palco do confronto entre Brasil e Uruguai de Rugby em 2016, sendo o maior público desse esporte, em um jogo no Brasil. Ora, isso não é por acaso! Essa atratividade decorre da infraestrutura que o Allianz Parque propicia a todos os espectadores, oferecendo segurança e conforto, tornando a experiência de seus usuários mais prazeroso.

Em 2015, o **ALLIANZ PARQUE** foi palco do CBLOL, sediando a final do campeonato brasileiro de LEAGUE OF LEGENDS, jogo de e-sport praticado por mais de 6,4 milhões de pessoas no Brasil e, segundo a publisher Riot

Games, estabelece um pico diário de 8 milhões de jogadores simultâneos no mundo. Foi uma final épica com mais de 12 mil pessoas presentes assistindo a disputa entre INTZ e Pain Gaming.

No que diz respeito a shows e entretenimento, também não é diferente, sendo o **ALLIANZ PARQUE** um destaque mundialmente reconhecido. Apenas no ano de 2023, a Arena foi anfitriã de impressionantes 42 partidas de futebol, 41 Mega Shows, e além de 80 festas e mais de 200 eventos corporativos, totalizando, assim, 393 eventos, o que representa uma média de mais de um evento por dia realizado, em diferentes formatações e espaços.

Não por outro motivo, o **ALLIANZ PARQUE**, é considerado a maior Arena de shows internacionais da América Latina, sendo, de forma incontestável, um dos principais ícones esportivos e culturais da cidade de São Paulo.

Outro ponto importante a destacar do Allianz Parque sobre o conceito multiuso é a ocupação de 100% dos seus espaços para os mais diversos usos que proporcionam a utilização todos os dias da Arena.

São três restaurantes, um coworking, um espaço de evento, duas lojas, sala de troféus, atendimento ao socio torcedor e o tour que recebem diariamente mais de 3 mil pessoas quando nao se tem evento.

Todos esses elementos acima não deixam dúvidas de que o equipamento apresentado é, efetivamente, uma verdadeira Arena Multiuso, afastando assim com o argumento de que o **ALLIANZ PARQUE** seria apenas um mero estádio.

Nesse sentido, aliás, foram exatamente as conclusões dessa i. Comissão, no Parecer nº 3/2023/SECC/SUBGAP: *"embora não exista atestação para 02 (dois) equipamentos distintos,* ***o caráter multiuso aplicado, no entendimento desta análise de capacitação técnica, atende as exigências do edital, especificamente do seu item 11.6.1, inciso II"***

Ainda sobre esse ponto, deve-se destacar que foi uma premissa expressamente prevista no **Termo de Referência que acompanha o Edital** que o futuro Concessionário do Complexo Maracanã considerasse não apenas o recebimento de jogos de futebol de relevância, **mas também a realização de eventos de entretenimento culturais de grande envergadura.**

Foi justamente com esse espírito que o Edital exigiu, em seu item 16.1.II, que os licitantes comprovassem a sua experiência com gestão da operação e manutenção de Arena Multiuso ou de Ginásio esportivo com capacidade mínima para 5.000 (cinco mil) lugares.

E, no caso, não há dúvidas que a operação diversificada do **ALLIANZ PARQUE** **atende, com sobras, essa exigência**.

Assim, por todos esses motivos, de rigor a manutenção da habilitação deste Consórcio, sendo inequívoca sua capacidade técnica para a execução do objeto licitado.

4. PEDIDOS

Diante de tudo o quanto exposto, **requer-se**:

a) seja diligenciada eventual perda das condições de habilitação do Consórcio FLA-FLU e;

b) sejam improvidos os Recursos Consórcio FLA-FLU e da RNGD naquilo que se referem a este CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS, mantendo-se a decisão que o habilitou.

Nesses termos, pede deferimento.

Rio de Janeiro, 08 de janeiro de 2024.

ALEXANDRE FRAYZE DAVID

Assinado de forma digital por ALEXANDRE FRAYZE DAVID
Dados: 2024.01.08 16:37:13 -03'00'

CONSÓRCIO MARACANÃ PARA TODOS
Alexandre Frayze David

JUCESP PROTOCOLO
2.599.191/23-3

INSTRUMENTO PARTICULAR DE RERRATIFICAÇÃO DA

5ª ALTERAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA

WTORRE ENTRETENIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF Nº 39.439.064/0001-29

NIRE: 35.236.462.023

Pelo presente instrumento particular de rerratificação, os Sócios designados abaixo, **WT PARTICIPAÇÕES LTDA,** sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 4, Água Branca, CEP 05001-200, CNPJ/MF sob nº 20.684.136/0001-75, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado de São Paulo ("JUCESP") sob o NIRE 35.228.560.356, neste ato representada por seu administrador **Renato Muscari Lobo**, brasileiro, casado, advogado, portador da cédula de identidade RG nº 29.294.400-7 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob nº 296.103.458-24, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, Água Branca, CEP 05001-200, São Paulo – SP; e

ESPÓLIO DE WALTER TORRE JUNIOR, neste ato representado pelo inventariante, **Paulo Eduardo Moreira Torre**, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 34.356.426-9 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 223.760.828-89, residente e domiciliado na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Rua Pequetita, nº 145, 7º andar, conjunto 73, Vila Olimpia, CEP 04552-060, São Paulo/SP.

Únicos sócios ("Sócios") da **WTORRE ENTRETENIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, sala 31, Água Branca, CEP 05001-205, CNPJ/MF sob nº 39.439.064/0001-29, com seus atos constitutivos arquivados na JUCESP sob o NIRE 35.236.462.023 ("Sociedade"), resolvem, de comum acordo, rerratificar a 5ª Alteração do Contrato Social da Sociedade, registrada sob o n.º 337.097/22-7 em sessão de 15 de julho de 2022, nos termos a seguir aduzidos:

1.1 Os Sócios, resolvem rerratificar a deliberação indicada no item 2.1 da 5ª Alteração do Contrato Social da Sociedade, onde, por um equívoco, constou a eleição do Sr. Cláudio Vinícius Coutinho

Macedo, brasileiro, casado, administrador, RG nº 11543477 SSP/MG, CPF/MF nº 060.304.316-09, para o cargo de Administrador da Sociedade, para "*um mandato de 01 (um) ano*", quando deveria ter constado a eleição do Sr. Cláudio Vinícius Coutinho Macedo, já qualificado, para o cargo de Administrador da Sociedade, por prazo indeterminado, conforme determina a Cláusula 6ª do Contrato Social.

1.2 Em razão do disposto acima, o item 2.1 da 5ª Alteração do Contrato Social da Sociedade, passa a vigorar com a seguinte redação:

"Ato contínuo, os Sócios decidem eleger e nomear para o cargo de Administrador da Sociedade, o Sr. ***Cláudio Vinícius Coutinho Macedo****, brasileiro, casado, administrador, portador da Carteira de Identidade RG nº 11543477 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 060.304.316-09, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1.705, Água Branca, CEP 05001-200, São Paulo – SP, por prazo indeterminado".*

1.3. Ficam ratificadas as demais deliberações objeto da 5ª Alteração do Contrato Social da Sociedade, bem como todas as cláusulas do Contrato Social da Sociedade.

1.4. Os Sócios assinam o presente instrumento por meio eletrônico, sendo consideradas válidas apenas as assinaturas eletrônicas realizadas por meio de certificado digital, validado conforme a Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira ICP-Brasil, nos termos da Medida Provisória nº 2.200-2, de 24 de agosto de 2001.

E por estarem justos e contratados, os Sócios assinam o presente instrumento de forma eletrônica.

São Paulo, 06 de setembro de 2023.

_____

WT PARTICIPAÇÕES LTDA

Renato Muscari Lobo

_____

ESPÓLIO DE WALTER TORRE JUNIOR

Paulo Eduardo Moreira Torre

JUCESP
04 10 23

"CONSOLIDAÇÃO DO CONTRATO SOCIAL DA

WTORRE ENTRETENIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA.

CNPJ/MF Nº 39.439.064/0001-29

NIRE: 35.236.462.023

I. NOME EMPRESARIAL, SEDE, OBJETO E DURAÇÃO

Cláusula 1ª - A sociedade, empresária do tipo limitada unipessoal, e girará sob a denominação de **WTORRE ENTRETENIMENTO E PARTICIPAÇÕES LTDA**.

Cláusula 2ª - A sociedade tem sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Francisco Matarazzo, nº 1705, 1º andar, Térreo, Água Branca, CEP 05001-205, São Paulo/SP, podendo, por deliberação dos Sócios, manter, abrir e encerrar filiais, escritório e representações em qualquer localidade do país ou do exterior.

Cláusula 3ª - A sociedade tem por objeto social:

(i) a gestão, compra, venda e locação de imóveis próprios;

(ii) a prestação de serviços combinados de escritório e apoio administrativo; e,

(iii) participação em outras sociedades empresárias ou simples, como sócia ou acionista.

Cláusula 4ª – O prazo de duração da sociedade será indeterminado.

II. CAPITAL SOCIAL

CLÁUSULA 5ª – O capital social da Sociedade é de R$ 28.001.628,00 (vinte e oito milhões, um mil, seiscentos e vinte e oito reais), dividido em 28.001.628 (vinte e oito milhões, um mil, seiscentos e vinte e oito) quotas, com valor nominal unitário de R$1,00 (um real), totalmente integralizadas em moeda corrente nacional, distribuídas entre os Sócios da seguinte forma:

CM RL PT YS

Sócios	Quotas	Valor
WT Participações Ltda	28.000.628	R$ 28.000.628,00
Espólio de Walter Torre Junior	1.000	R$ 1.000,00
Total	28.001.628	R$ 28.001.628,00

Parágrafo Primeiro – A responsabilidade dos Sócios é limitada ao valor de suas quotas, mas todos os Sócios respondem solidariamente pela integralização do capital social da Sociedade, nos termos do artigo 1.052 do Código Civil.

Parágrafo Segundo – As quotas são indivisíveis em relação à Sociedade e cada uma confere ao seu titular o direito a um voto nas deliberações sociais.

Parágrafo Terceiro – Os Sócios terão direito de preferência na subscrição de qualquer aumento de capital, na proporção do número de quotas por eles detidas na Sociedade.

III. ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE

Cláusula 6ª - A administração dos negócios sociais em geral e a prática, para tanto, de todos os atos necessários ou convenientes a esse fim, assim como a sua representação em juízo e fora dele, ativa ou passivamente, perante quaisquer terceiros, repartições públicas ou autoridades federais, estaduais ou municipais, bem como autarquias, sociedades de economia mista, entidades paraestatais e instituições financeiras, competirá a uma Diretoria, composta por 2 (dois) Diretores, sendo um Diretor Presidente e um Diretor sem designação especifica, os quais poderão ser Sócios ou não Sócios, e serão os dirigentes máximos da Sociedade, aos quais caberá, além das obrigações regulares, previstas em lei ou neste Contrato Social e inerentes à sua função, o uso privativo do nome empresarial, por prazo indeterminado.

Parágrafo Primeiro - Os Sócios nomearam, como Diretores da Sociedade: **Cláudio Vinícius Coutinho Macedo**, brasileiro, casado, administrador, RG nº 11543477 SSP/MG, CPF/ME nº 060.304.316-09, como Diretor Presidente; e, **Renato Muscari Lobo**, brasileiro, casado, advogado, RG n° 29.294.400-7 SSP/SP, CPF/ME nº 296.103.458-24, como Diretor, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com endereço comercial na Avenida Francisco Matarazzo, nº1.705, Água Branca, CEP 05001-200, São Paulo.

Parágrafo Segundo - A Sociedade será representada:

(i) em conjunto pelos 2 (dois) Diretores; ou

(ii) em conjunto por 1 (um) Diretor e 1 (um) procurador nomeado nos termos do Parágrafo Terceiro abaixo.

Parágrafo Terceiro - A Sociedade, mediante assinatura dos 2 (dois) Diretores em conjunto, poderá nomear e constituir procuradores, para quaisquer fins, devendo constar do instrumento de mandato os poderes e o seu prazo de vigência, que nunca será superior a 12 (doze) meses, exceto os que tiverem finalidade judicial.

Parágrafo Quarto – Os atos elencados, abaixo, somente serão praticados pelos Diretores ou procuradores da Sociedade, desde que aprovados previamente e por escrito pela controladora indireta da Sociedade, **Purnima Participações Ltda.** (CNPJ/ME nº 37.925.105/0001-61):

(i) a aquisição, alienação ou oneração de ativos da Sociedade, independentemente do valor envolvido;

(ii) a concessão, em favor de terceiros, de qualquer garantia pela Sociedade, independentemente do valor envolvido;

(iii) a contratação de empréstimos ou financiamento pela Sociedade, independentemente do valor envolvido;

(iv) a repactuação de dívidas já contraídas pela Sociedade e que envolva valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais);

(v) a adesão a programas de parcelamento de tributos em atraso devidos pela Sociedade; e

(vi) a prática de qualquer outro ato que implique a assunção de obrigações pela Sociedade e que envolva valor superior a R$1.000.000,00 (um milhão de reais).

Parágrafo Quinto – Os Diretores poderão ter direito a uma remuneração mensal, a título de pró-labore, que será aprovada e fixada em Reunião de Sócios. A referida remuneração

CM RL PT VS

também deverá ser aprovada, previamente e por escrito, pela controladora indireta da Sociedade, **Purnima Participações Ltda**. (CNPJ/ME nº 37.925.105/0001-61).

IV. DELIBERAÇÕES SOCIAIS

Cláusula 7ª – As deliberações sociais serão tomadas por decisão dos Sócios que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, salvo quórum específico e superior previsto neste Contrato Social e na legislação em vigo.

Cláusula 8ª - A Reunião de Sócios será realizada ordinariamente ao menos uma vez por ano, nos quatro meses seguintes ao término do exercício social, e extraordinariamente sempre quando for de interesse social.

Parágrafo Primeiro - A Reunião de Sócios será convocada por qualquer dos Diretores, por carta registrada ou e-mail, com aviso de recebimento, endereçado aos Sócios, com 8 (oito) dias de antecedência para a primeira convocação e com 5 (cinco) dias de antecedência para a segunda convocação, especificando dia, a hora, o local, a ordem do dia da Reunião. Das reuniões serão lavradas atas, as quais serão arquivadas na sede social da Sociedade e, quando exigido pela legislação aplicável, registradas na Junta Comercial competente.

Parágrafo Segundo – A Reunião de Sócios será instalada, em primeira convocação, com a presença de Sócios que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Sociedade e, em segunda, com qualquer número.

Parágrafo Terceiro – A Reunião dos Sócios tornar-se-á dispensável quando todos os Sócios decidirem, por escrito, sobre a matéria que seria objeto dela, conforme previsto no parágrafo terceiro do artigo 1.072 do Código Civil.

Parágrafo Quarto - Qualquer Sócio poderá ser representado por procurador nas Reuniões de Sócios, desde que: (i) o procurador tenha sido constituído há menos de 12 (doze) meses da realização da Reunião de Sócios; (ii) o procurador seja outro Sócio, advogado ou administrador da Sociedade; e, (iii) no respectivo instrumento de mandato conste os poderes específicos para tal ato. O referido instrumento de mandato será arquivado juntamente com a ata. Perante a Junta Comercial competente.

CM BL PT VS

Parágrafo Quinto – A Reunião de Sócios será presidida e secretariada por Sócios escolhidos entre os presentes.

Parágrafo Sexto – Fica dispensada a escrituração e a lavratura das atas das Reuniões de Sócios em Livro de Registro de Atas de Reuniões de Sócios.

Cláusula 9ª -A Reunião Ordinária de Sócios terá como ordem do dia, entre outros:

(i) tomar as contas dos Administradores e deliberar sobre o balanço patrimonial e o resultado econômico da Sociedade; e,

(ii) designar os administradores, quando for o caso.

V. APURAÇÃO DE HAVERES E CONTINUIDADE DA SOCIEDADE

Cláusula 10 - A retirada, a exclusão, a dissolução, a decretação de falência ou o falecimento de qualquer sócio não acarretará a dissolução da Sociedade, que continuará com o sócio remanescente, salvo se este deliberar liquidar a Sociedade.

Cláusula 11 – Em caso de dissolução, falência ou falecimento de qualquer sócio, os direitos que couberem a terceiros, a qualquer título, não implicarão em admissão na Sociedade, exceto se houver anuência do Socio remanescente. Na ausência da referida anuência, as quotas do socio dissolvido, falido ou falecido serão liquidadas, observado o disposto na Cláusula 12 abaixo.

Cláusula 12 – Os haveres do Sócio retirante, excluído, dissolvido, falido ou falecido corresponderão ao valor patrimonial das quotas por ele detidas no capital social da Sociedade, apurado com base em Balanço da Sociedade especialmente levantado para tal fim, com data-base de 30 (trinta) dias anteriores ao evento que der causa ao seu desligamento da Sociedade, serão pagos em 6 (seis) parcelas mensais e sucessivas, vencendo-se a primeira parcela no prazo de 30 (trinta) dias da data de celebração da Alteração de Contrato Social da Sociedade que refletir a saída do Sócio retirante, excluído dissolvido, falido ou falecido de seu quadro societário.

VI. DIREITO DE PREFERÊNCIA

CM RL PT V.5

JUCESP
04 10 23

Cláusula 13 – As quotas que compõem o capital social da Sociedade não poderão ser cedidas ou transferidas, sem o prévio oferecimento por escrito ao outro Sócio, ficando assegurado a este, em igualdade de forma, condições e preço com terceiros, o direito de preferência para aquisição das referidas quotas.

Parágrafo Primeiro – O Sócio que desejar ceder ou transferir suas quotas deverá notificar o outro sócio acerca da sua pretensão, a fim de informá-lo, por escrito, da forma, preço e condições da transferência total ou parcial de sua participação societária a terceiro.

Parágrafo Segundo – O Sócio ofertado terá o prazo de 30 (trinta) dias contados o recebimento da notificação mencionada no Parágrafo Primeiro, acima, para informar ao Sócio ofertante, por escrito, se exercerá ou não seu direito de preferência para aquisição das quotas, pela mesma forma, preço e condições descritas na referida notificação.

Parágrafo Terceiro – O silêncio do Sócio ofertado será interpretado como renúncia ao respectivo direito de preferência.

EXERCÍCIO SOCIAL E DISTRIBUIÇÃO DE LUCROS

Cláusula 14 – O exercício social coincidirá com o ano civil e encerrar-se-á em 31 de dezembro de cada ano, quando serão elaboradas as demonstrações financeiras da Sociedade, em conformidade com as disposições legais aplicáveis.

Cláusula 15 – O lucro líquido do exercício terá a aplicação que lhe for determinada pelos Sócios que representem 75% (setenta e cinco por cento) do capital social, em Reunião Anual de Sócios.

Parágrafo Primeiro – O lucro líquido poderá ser distribuído de maneira desproporcional entre os Sócios da Sociedade, desde que os Sócios que vierem a receber lucros inferiores à sua participação no capital social da Sociedade concordem expressamente com o montante que lhes for destinado.

Parágrafo Segundo – Os Diretores poderão determinar o levantamento de balanço trimestral ou em períodos menores e, caso seja apurado lucro, este poderá ser adiantado aos Sócios, proporcional ou desproporcionalmente, observado o Parágrafo Primeiro desta

CM BL PT VS

Cláusula, sendo certo que esta antecipação deverá ser ratificada na Reunião Anual de Sócios.

VII. EXCLUSÃO DE SÓCIOS

Cláusula 16 – Será permitida a exclusão extrajudicial de Sócio, por justa causa, mediante deliberação de Sócios que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social da Sociedade, quando praticado ato de inegável gravidade que implique em risco à continuidade da Sociedade, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil, por meio da celebração da respectiva Alteração do Contrato Social.

Parágrafo Único - Considera-se justa causa, nos termos do artigo 1.085 do Código Civil, dentre outros atos, os elencados a seguir:

(i) Violação do Contrato Social, da lei ou de deliberações sociais;

(ii) Uso indevido da denominação social da Sociedade;

(iii) Desarmonia, séria divergência ou término da *affectio societatis* entre os Sócios;

(iv) Atos ou omissões que impeça, ou dificultem a regular condição dos negócios sociais; e

(v) Atos ou omissões, de inegável gravidade, que possam pôr em risco a continuidade da Sociedade.

VIII. FORO

Cláusula 17 – Os Sócios elegeram o Foro da Capital do Estado de São Paulo para dirimir quaisquer dúvidas e controvérsias decorrentes deste Contrato Social.

IX. DISPOSIÇÕES FINAIS

Cláusula 18 – A Sociedade dissolver-se-á nos casos previstos no artigo 1.033 do Código Civil, por decisão de Sócios que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social.

CM RL PT VS

JUCESP
04 10 23

Parágrafo Único – No caso de dissolução da Sociedade, a nomeação ou a destituição do liquidante e o julgamento das suas contas, serão deliberados em Reunião de Sócios, pela vontade de Sócios que representem, no mínimo, 75% (setenta e cinco por cento) do capital social. Os haveres da Sociedade serão empregados na liquidação das obrigações e o patrimônio remanescente, se houver, será distribuído aos Sócios, na proporção de suas quotas.

Cláusula 19 - Os casos omissos neste instrumento serão regulados de acordo com as normas dispostas no Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), no que se refere às Sociedades Limitadas e, supletivamente, nas omissões daquela norma, exclusivamente pelo disposto na Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, bem como em suas respectivas alterações.

X. DISPOSIÇÕES TRANSITÓRIAS

Cláusula 20 – Os Diretores declaram sob as penas da lei, que não estão impedidos de exercer a administração da Sociedade, por lei especial, ou em virtude de condenação criminal, ou por se encontrarem sob os efeitos dela, a pena que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; ou por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, ou contra a economia popular, contra o sistema financeiro nacional, contra normas de defesa da concorrência, contra as relações de consumo, fé pública, ou a propriedade."

São Paulo, 21 de setembro de 2023.

WT PARTICIPAÇÕES LTDA

Renato Muscari Lobo

ESPÓLIO DE WALTER TORRE JUNIOR

Paulo Eduardo Moreira Torre

CM BL PT VS

JUCESP
04 10 23

Cláudio Vinícius Coutinho Macedo
Diretor Presidente

Renato Muscari Lobo
Diretor

JUCESP
03
04 OUT 2023

SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO - JUCESP
CERTIFICO O REGISTRO SOB O NÚMERO
MARIA CRISTINA FREI
SECRETÁRIA GERAL

389.925/23-8

JUCESP

CM BL PT VS

2023.09.21_Rerratificação _Wtorre Entretenimento Ltda _ Prazo elei_adm - RevCCB.docx

Documento número #c536187f-84c7-4b96-8dae-14aca8e56b2c

Hash do documento original (SHA256): [illegible]

Hash do PAdES (SHA256): [illegible]

Assinaturas

8 assinaturas digitais e 1 assinatura eletrônica

Renato Muscari Lobo
CPF: 296.103.458-24
Assinou em 25 set 2023 às 10:42:19
Emitido por AC DIGITALSIGN RFB G3- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 mai 2024

Vilma Silva Souza
CPF: 132.851.768-30
Assinou como validador em 25 set 2023 às 09:30:03

Paulo Eduardo Moreira Torre
CPF: 223.760.828-89
Assinou em 25 set 2023 às 10:43:47
Emitido por AC DIGITALSIGN RFB G2- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 30 mar 2025

Claudio Vinícius Macedo Coutinho
CPF: 060.304.316-09
Assinou em 27 set 2023 às 18:15:01
Emitido por AC SOLUTI Multipla v5- com Certificado Digital ICP-Brasil válido até 25 mai 2024

Log

21 set 2023, 14:47:19 — Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe criou este documento número c536187f-84c7-4b96-8dae-14aca8e56b2c. Data limite para assinatura do documento: 19 de dezembro de 2023 (14:46). Finalização automática após a última assinatura: habilitada. Idioma: Português brasileiro.

21 set 2023, 14:47:20 — Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou à Lista de Assinatura: flavio.santos@wspmg.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Renato Muscari Lobo e CPF 296.103.458-24.

JUCESP

21 set 2023, 14:47:20	Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou à Lista de Assinatura: vilma.souza@wtorre.com.br para assinar como validador, via E-mail, com os pontos de autenticação: Token via E-mail; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Vilma Silva Souza e CPF 132.851.768-30.
21 set 2023, 14:47:20	Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou à Lista de Assinatura: flavio.santos@wspmg.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Paulo Eduardo Moreira Torre e CPF 223.760.828-89.
21 set 2023, 14:47:20	Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou à Lista de Assinatura: claudio.macedo@wtentretenimento.com.br para assinar, via E-mail, com os pontos de autenticação: Certificado Digital; Nome Completo; CPF; endereço de IP. Dados informados pelo Operador para validação do signatário: nome completo Claudio Vinícius Macedo Coutinho e CPF 060.304.316-09.
21 set 2023, 14:47:20	Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou o signatário flavio.santos@wspmg.com.br para assinar e rubricar todas as páginas.
21 set 2023, 14:47:20	Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou o signatário vilma.souza@wtorre.com.br para assinar como validador e rubricar todas as páginas.
21 set 2023, 14:47:20	Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou o signatário flavio.santos@wspmg.com.br para assinar e rubricar todas as páginas.
21 set 2023, 14:47:20	Operador com email agatha.carvalho@wtorre.com.br na Conta e7cec2b6-bfab-457a-bf1c-3b7b2942dcbe adicionou o signatário claudio.macedo@wtentretenimento.com.br para assinar e rubricar todas as páginas.
25 set 2023, 09:30:03	Vilma Silva Souza assinou como validador. Pontos de autenticação: Token via E-mail vilma.souza@wtorre.com.br. CPF informado: 132.851.768-30. Rubricou todas as páginas. IP: 201.44.184.146. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.57602 e longitude -46.68714. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.609.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
25 set 2023, 10:42:19	Renato Muscari Lobo assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 296.103.458-24. Rubricou todas as páginas. IP: 187.2.169.229. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6271735 e longitude -46.5339814. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.609.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
25 set 2023, 10:43:47	Paulo Eduardo Moreira Torre assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A3 e-cpf. CPF informado: 223.760.828-89. Rubricou todas as páginas. IP: 187.2.169.229. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.6271711 e longitude -46.5339387. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.609.1 disponibilizado em https://app.clicksign.com.
27 set 2023, 18:15:01	Claudio Vinícius Macedo Coutinho assinou. Pontos de autenticação: certificado digital, tipo A1 e-cpf. CPF informado: 060.304.316-09. Rubricou todas as páginas. IP: 189.62.44.224. Localização compartilhada pelo dispositivo eletrônico: latitude -23.5190261 e longitude -46.6836933. URL para abrir a localização no mapa: https://app.clicksign.com/location. Componente de assinatura versão 1.614.0 disponibilizado em https://app.clicksign.com.

Clicksign

Processo de assinatura finalizado automaticamente. Motivo: finalização automática após a última assinatura habilitada. Processo de assinatura concluído para o documento número c536187f-84c7-4b96-8dae-14aca8e56b2c.

ICP Brasil

Documento assinado com validade jurídica.

Para conferir a validade, acesse https://validador.clicksign.com e utilize a senha gerada pelos signatários ou envie este arquivo em PDF.

As assinaturas digitais e eletrônicas tem validade jurídica prevista na Medida Provisória nº 2200-2 / 2001

GOVERNO DO ESTADO DE SÃO PAULO
SECRETARIA DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO
JUNTA COMERCIAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

CERTIDÃO SIMPLIFICADA

CERTIFICAMOS QUE AS INFORMAÇÕES ABAIXO CONSTAM DOS DOCUMENTOS ARQUIVADOS NESTA JUNTA COMERCIAL E SÃO VIGENTES NA DATA DE SUA EXPEDIÇÃO.

SE HOUVER ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, ESTA CERTIDÃO PERDERÁ SUA VALIDADE.

A AUTENTICIDADE DESTA CERTIDÃO E A EXISTÊNCIA DE ARQUIVAMENTOS POSTERIORES, SE HOUVER, PODERÃO SER CONSULTADAS NO SITE WWW.JUCESPONLINE.SP.GOV.BR, MEDIANTE O CÓDIGO DE AUTENTICIDADE INFORMADO AO FINAL DO DOCUMENTO.

EMPRESA

NIRE	REGISTRO	DATA DA CONSTITUIÇÃO	INÍCIO DAS ATIVIDADES	PRAZO DE DURAÇÃO
35236462023		15/10/2020	01/10/2020	PRAZO INDETERMINADO

NOME COMERCIAL	TIPO JURÍDICO
WTORRE ENTRETENIMENTO PARTICIPACOES LTDA	SOCIEDADE LIMITADA

C.N.P.J.	ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO
39.439.064/0001-29	AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO	1705	TERREO

BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	MOEDA	VALOR CAPITAL
AGUA BRANCA	SAO PAULO	SP	05001-200	R$	28.001.628,00

OBJETO SOCIAL

HOLDINGS DE INSTITUIÇÕES NÃO-FINANCEIRAS
ALUGUEL DE IMÓVEIS PRÓPRIOS
SERVIÇOS COMBINADOS DE ESCRITÓRIO E APOIO ADMINISTRATIVO

ADMINISTRADOR

NOME: CLAUDIO VINICIUS MACEDO

ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO
AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO	1705	

BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG
AGUA BRANCA	SAO PAULO	SP	05001-200	11543477

CPF	CARGO	QUANTIDADE COTAS
060.304.316-09	ADMINISTRADOR	

SÓCIO

NOME: ESPÓLIO DE WALTER TORRE JUNIOR

ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO
AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK	2041	24 ANDAR

BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG
VILA NOVA CONCEICAO	SAO PAULO	SP	04543-011	7581240X

DOCUMENTO	CARGO	QUANTIDADE COTAS
	SÓCIO	1.000,00

SÓCIO

NOME: WT PARTICIPACOES LTDA

ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO
AV. FRANCISCO MATARAZZO	1705	1 ANDAR

BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP
AGUA BRANCA	SAO PAULO	SP	05001-200

NIRE	CARGO	QUANTIDADE COTAS
35228560356	SÓCIO	28.000.628,00

REPRESENTANTE, ADMINISTRADOR

NOME				
LUIS FERNANDO CASARI DAVANTEL				
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO		
AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO	1705			
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG
AGUA BRANCA	SAO PAULO	SP	05001-200	12730471X
CPF	CARGO	QUANTIDADE COTAS		
085.502.588-30	REPRESENTANTE, ADMINISTRADOR			

REPRESENTANTE

NOME				
PAULO EDUARDO TORRE				
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO		
RUA PEQUETITA	145	7 AND CJ 73		
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG
VILA OLIMPIA	SAO PAULO	SP	04552-060	343564269
CPF	CARGO	QUANTIDADE COTAS		
223.760.828-89	REPRESENTANTE			

REPRESENTANTE, ADMINISTRADOR

NOME				
RENATO MUSCARI LOBO				
ENDEREÇO	NÚMERO	COMPLEMENTO		
AVENIDA FRANSISCO MATARAZZO	1705			
BAIRRO	MUNICÍPIO	UF	CEP	RG
AGUA BRANCA	SAO PAULO	SP	05001-200	292944007
CPF	CARGO	QUANTIDADE COTAS		
296.103.458-24	REPRESENTANTE, ADMINISTRADOR			

ÚLTIMO DOCUMENTO ARQUIVADO

DATA	NÚMERO
04/10/2023	389.925/23-8

ALTERACAO DE SOCIOS/TITULAR/DIRETORIA: , DATADA DE: 28/08/2023.

ELEIÇÃO/REELEIÇÃO/ALTERAÇÃO DOS DADOS CADASTRAIS DE CLAUDIO VINICIUS MACEDO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA, CPF: 060.304.316-09, RG/RNE: 11543477 - SP, RESIDENTE À AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, 1705, AGUA BRANCA, SAO PAULO - SP, CEP 05001-200, COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

REMANESCENTE LUIS FERNANDO CASARI DAVANTEL, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA, CPF: 085.502.588-30, RG/RNE: 12730471-X - SP, RESIDENTE À AVENIDA FRANCISCO MATARAZZO, 1705, AGUA BRANCA, SAO PAULO - SP, CEP 05001-200, REPRESENTANDO WT PARTICIPACOES LTDA, COMO ADMINISTRADOR.

Documento Gratuito
Proibida a Comercialização

REMANESCENTE RENATO MUSCARI LOBO, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA, CPF: 296.103.458-24, RG/RNE: 292944007, RESIDENTE À AVENIDA FRANSISCO MATARAZZO, 1705, AGUA BRANCA, SAO PAULO - SP, CEP 05001-200, REPRESENTANDO WT PARTICIPACOES LTDA, COMO ADMINISTRADOR, ASSINANDO PELA EMPRESA.

CITADO ESPÓLIO DE WALTER TORRE JUNIOR , RG/RNE: 7581240X , SITUADA À AVENIDA PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHEK, 2041, 24 ANDAR, VILA NOVA CONCEICAO, SAO PAULO - SP, CEP 04543-011, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE $ 1.000,00.

REMANESCENTE WT PARTICIPACOES LTDA , NIRE 35228560356, SITUADA À AV. FRANCISCO MATARAZZO, 1705, 1 ANDAR, AGUA BRANCA, SAO PAULO - SP, CEP 05001-200, NA SITUAÇÃO DE SÓCIO, COM VALOR DE PARTICIPAÇÃO NA SOCIEDADE DE $ 28.000.628,00.

REMANESCENTE PAULO EDUARDO TORRE, NACIONALIDADE BRASILEIRA, RAÇA/COR: NÃO DECLARADA, CPF: 223.760.828-89, RG/RNE: 343564269, RESIDENTE À RUA PEQUETITA, 145, 7 AND CJ 73, VILA OLIMPIA, SAO PAULO - SP, CEP 04552-060, REPRESENTANDO ESPÓLIO DE WALTER TORRE JUNIOR.

ARQUIVAMENTO DE RE-RATIFICAÇÃO: 1.1 OS SOCIOS, RESOLVEM RERRATIFICAR A DELIBERACAO INDICADA NO ITEM 2.1 DA 5 ALTERACAO DO CONTRATO SOCIAL DA SOCIEDADE, ONDE, POR UM EQUIVOCO, CONSTOU A ELEICAO DO SR. CLAUDIO VINICIUS COUTINHO MACEDO, BRASILEIRO, CASADO, ADMINISTRADOR, RG N 11543477 SSP/MG, CPF/ME N 060.304.316-09, PARA O CARGO DE ADMINISTRADOR DA SOCIEDADE, PARA -UM MANDATO DE 01 (UM) ANO, QUANDO DEVERIA TER CONSTADO A ELEICAO DO SR. CLAUDIO VINICIUS COUTINHO MACEDO, JA QUALIFICADO, PARA O CARGO DE ADMINISTRADOR DA SOCIEDADE, POR PRAZO INDETERMINADO, CONFORME DETERMINA A CLAUSULA 6 DO CONTRATO SOCIAL.

FIM DAS INFORMAÇÕES PARA NIRE: 35236462023
DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO DA BASE DE DADOS: 05/01/2024

JUCESP SÃO PAULO GOVERNO DO ESTADO documento assinado digitalmente

Certidão Simplificada. Documento certificado por MARIA CRISTINA FREI, Secretária Geral da Jucesp. A Junta Comercial do Estado de São Paulo, garante a autenticidade deste documento quando visualizado diretamente no portal www.jucesponline.sp.gov.br sob o número de autenticidade 227846882, sexta-feira, 5 de janeiro de 2024 às 14:44:02.

22º Tabelião de Nc
26/03/10

LIVRO NÚMERO 3.962 FOLHAS NÚMERO 175

NOTA NÚMERO 3039 (15/07/2010)

QUINTO TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS

Saibam quantos esta pública escritura virem, que, aos **QUINZE (15)** dias do mês de **JULHO** do ano dois mil e dez (2010), nesta Cidade e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, da República Federativa do Brasil, na Rua George Eastman, número 280, Morumbi, onde a chamado vim, perante mim, escrevente, preposto designado para a lavratura desta pelo Tabelião, que ao final subscreve e encerra, estavam presentes as partes, entre si, justas e contratadas a saber: como OUTORGANTE CONCEDENTE PROPRIETÁRIA: **SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Turiaçú, 1840, Água Branca, CEP 05005-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.750.345/0001-57, e com seu Estatuto Social consolidado datado de 03 de setembro de 2008, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob nº 573149, em 08 de setembro de 2008, neste ato representada, por seu Presidente, Sr. ***LUIZ GONZAGA DE MELLO BELLUZZO***, brasileiro, divorciado, Economista, portador do RG nº 2.824.342-0 SSP/SP e do CPF 024.419.008-97, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, na Rua Joaquim Antunes, 79 apto. 31, eleito conforme certidão de 26 de Fevereiro de 2009, do 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica desta cidade de São

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

Paulo, e por seu Diretor Financeiro, Sr. ***FRANCISCO CAMPIZZI BUSICO***, brasileiro, casado, advogado, portador do RG no 3.186.509 SSP/SP e do CPF 098.309.528-00, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo na Rua Tucuna, 270 - apto. 101, eleito nos termos da ata da reunião extraordinária realizada no dia 18/02/2010, registrada sob número 598902 em 17 de Março de 2010; a sociedade está autorizada a praticar a presente transação nos termos da Ata da Assembléia Geral realizada em 30/08/2008, registrada sob número 573149 em 17/09/2008, bem como Ata de Reunião Extraordinária do Conselho de Orientação e Fiscalização (COF) de 27 de Junho de 2008, cujos documentos sociais me foram exibidos e ficarão arquivadas nestas notas, sob **número 22.086**, na **pasta nº 331**, doravante simplesmente referida como "**Proprietária**"; como OUTORGADA SUPERFICIÁRIA: **WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 280, sala 06, Morumbi, CEP 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.355.015/0001-47, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial de São Paulo, sob **NIRE nº 35.222.007.884**, atos esses que ficam arquivados nestas notas sob **número 22.087**, na **pasta número 331**, neste ato representada nos termos do Item III – Administração da Sociedade, Parágrafos Primeiro e Segundo, Item I, de seu contrato social, por seu Diretor Financeiro, Sr. ***ROBERTO BOCCHINO FERRARI***, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 12.732.824-5 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 177.831.188-10, e por seu Diretor Jurídico, e por seu bastante procurador, Sr. ***PAULO REMY GILLET NETO***, brasileiro, casado, administrador, portador da cédula de identidade RG nº 38.265.568-0 SSP/SP, e inscrito no CPF/MF sob nº 139.772.102-20, nos termos da procuração lavrada aos 14 Julho de 2010, no 13º Tabelião desta Capita, no Livro 4.090, páginas 159/161, cuja certidão me foi exibida e ficará arquivada nessas notas sob **número 21.072**, na **pasta 106**, ambos residentes e domiciliados nesta Capital, e com escritório na Rua George Eastman, 280, sala 06, Morumbi, CEP: 05690-000, doravante simplesmente referida como **"Superficiária"**.- Os presentes, maiores e capazes, conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, consoante documentos ora apresentados e relacionados no item 15, "I", do Provimento 58/89, da

Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, do que dou fé.- Então, pelas partes outorgantes me foi dito que: **I – Dos Imóveis e da Arena -** 1. A Proprietária é legítima titular e possuidora de imóveis localizados na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na confluência das Avenidas Antártica, Água Branca, Pompéia e Ruas Padre Antônio Tomas e Turiaçu (os "Imóveis") descritos nas matrículas e transcrições do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP, abaixo citadas: a) – **Matrícula 83.800**: UM TERRENO situado na RUA PADRE ANTONIO TOMÁS no 19º Subdistrito – Perdizes, – lote nº 23 da quadra 10, - medindo 10,00m. de frente para a rua Padre Antonio Tomás, a contar de 138,32m. do cruzamento desta com a Avenida Antarctica; 28,29m. do lado direito de quem do terreno olha para a rua, onde confronta com o lote 24; - 27,69m. do lado esquerdo, onde confronta com o lote nº 22; - 10,02m. nos fundos, onde divide com a propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras, abrangendo área total de 279,90m². Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte, em maior área, nº **022.086.0182-3,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 148.924.658,00, e valor venal de referência de R$ 201.071.392,00, correspondendo ao imóvel o valor de ***R$ 667.237,49***; **a.1) –** Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 15º Tabelionato de São Paulo, em 31/01/1995, livro 1569, fls. 196, objeto do registro 2 na mesma matrícula, feito em 28/03/1995; **b) - Matrícula 83.802**: UM TERRENO situado na RUA PADRE ANTONIO TOMAS, no 19º Subdistrito – Perdizes, – lote nº 12 da quadra 10, - medindo 10,00m. de frente para a rua Padre Antonio Tomás, a contar de 248,32m. da esquina da Avenida Antarctica, - medindo da frente aos fundos de quem da rua olha para o imóvel, do lado direito, 30,08m., confrontando com o lote 11; do lado esquerdo, 26,11m, confrontando com o lote 13, e nos fundos mede 10,76m., confrontando com propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras, abrangendo a área de 281,00m2.- Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte, em maior área, nº **022.086.0182-3,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 148.924.658,00, e valor venal de referência de R$ 201.071.392,00, correspondendo ao imóvel o valor de ***R$ 669.578,71***;**b.1) –** Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 15º

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

Tabelionato de São Paulo, em 31/01/1995, livro 1569, fls. 202, objeto do registro 2 na mesma matrícula, feito em 28/03/1995; **c) – Transcrição 10.811**: UM TERRENO destacado do imóvel denominado PARQUE ANTARCTICA, no 19º Subdistrito – Perdizes, com as seguintes confrontações e especificações: divisa pela frente principal com a Avenida Água Branca, onde mede 310m, mais ou menos, por um lado onde tem cerca de 104m de extensão, com a Avenida Pompéia, pelos fundos em linha quebrada, na extensão de 630m, aproximadamente, com a rua Turiassú e afinal na outra face em linha irregular com terrenos do PARQUE ANTARCTICA, de propriedade da transmitente, terreno esse que está figurado em uma planta conforme reza no título de aquisição, havendo no mesmo terreno, um campo de futebol, arquibancadas de madeira, um tanque, várias construções ligeiras e mais benfeitorias, entre as quais não se inclui um desvio (trilhos, dormentes e postes) de propriedade da Light & Power. Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte, em maior área, nº **022.086.0182-3,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 148.924.658,00, e valor venal de referência de R$ 201.071.392,00, correspondendo ao imóvel o valor de ***R$ 102.245.027.12***; **c.1) –** Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária, ainda sob a denominação de Associação Esportiva Palestra Itália, por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 11º Tabelionato de São Paulo, em 27/04/1920, objeto da transcrição acima citada, de 29/04/1920; **c.2) –** Do imóvel acima (letra "c") foram destacadas áreas por meio de alienações e desapropriações parciais, conforme transcrições nsº 15.103, de 27/01/1922, 45.736, de 08/08/1963, 93.297, de 14/04/1975, todas do 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo-SP; **c.3) –** O imóvel objeto da transcrição 10.811 encontra-se penhorado, em decorrência do mandado de 13/11/2007, extraído dos autos da execução fiscal nº 909.538-1/96-1, movida pela Prefeitura do Município de São Paulo contra a Proprietária, conforme averbação 1, de 18/04/2008, feita à margem da mesma transcrição, tendo sido dado à causa o valor de R$ 865.213,42 (oitocentos e sessenta e cinco mil duzentos e treze reais e quarenta e dois centavos). **d) - Matrícula 12.296**: O PRÉDIO sob nº 116 da rua Padre Antonio Tomaz, no 19º subdistrito – Perdizes, e seu terreno medindo 12,00ms de frente para a referida rua, a contar de 236,32m do cruzamento desta com a Avenida Antartica;

23,45m do lado direito de quem do terreno olha para a rua, onde confronta com o prédio nº 98, 24,28m do lado esquerdo, onde confronta com o prédio nº 84; 12,02m nos fundos, onde divide com propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras; abrangendo a área de 286,40m2. Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte nº **022.086.0038-1**, com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 435.808,00, e valor venal de referência de **R$ 602.929,00**; **d.1) –** Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 24º Tabelionato de São Paulo, em 06/12/2001, livro 3.498, fls. 240/244, objeto do registro 3 na mesma matrícula, feito em 20/12/2001; **d.2) –** O imóvel objeto da matrícula 12.296 encontra-se penhorado (juntamente com os imóveis objeto das matrículas nº 6.165, 35.747, 49.703, 73.691, 97.047 e 101.083, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo), em decorrência do mandado de 06/03/2007, extraído dos autos da execução fiscal nº 521.588/88 – dívida ativa nº 521.588-9/88-0, movida pela Prefeitura do Município de São Paulo contra a Proprietária, conforme registro 4, de 04/10/2007, tendo sido dado à causa o valor de R$ 6.148.862,58 (seis milhões cento e quarenta e oito mil oitocentos e sessenta e dois reais e cinqüenta e oito centavos), atualizado até 31/05/2005; **d.3) –** O imóvel objeto da matrícula 12.296 também encontra-se penhorado, em decorrência do mandado de 04/10/2007, extraído dos autos da execução fiscal nº 00.220.267-0 – dívida ativa nº 220.267, movida pela Fazenda do Estado de São Paulo contra a Proprietária, conforme averbação 5 e 6, de 07/03/08 e 14/12/2009, respectivamente, tendo sido dado à causa o valor de R$ 203.360,99 (duzentos e três mil trezentos e sessenta reais e noventa e nove centavos), atualizado até 31/05/2005; **e) – Matrícula 47.662**: UM PRÉDIO situado à rua Padre Antonio Tomaz, número 182, 19º subdistrito – Perdizes, e seu respectivo terreno (lote 21 da quadra 10) medindo 10,00m de frente para a referida rua Padre Antonio Tomaz, a contar de 158,32m do cruzamento desta com a avenida Antártica; 27,09m do lado direito de quem do terreno olha para a rua, onde confronta com o lote 22; 26,49m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 20; 10,02m nos fundos, onde divide com propriedade de Sociedade Esportiva Palmeiras, abrangendo dito perímetro a área total de 267,90m2, sendo que os lotes confinantes são de propriedade da Cia. Antartica Paulista. Referido imóvel está

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte nº **022.086.0045-2,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 295.548,00, e valor venal de referência de **R$ 400.142,00**; **e.1) –** Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 21º Tabelionato de São Paulo, em 08/04/1999, livro 2.562, fls. 363/367, objeto do registro 9 na mesma matrícula, feito em 28/05/1999; **f) – Matrícula 60.737**: UM PRÉDIO situado na rua Padre Antonio Tomaz nº 220, no 19º subdistrito – Perdizes, e seu respectivo terreno (lote nº 26 da quadra 10) medindo 10,00m de frente para a citada rua, a contar de 108,32m da esquina da Avenida Antarctica; 30,07m do lado direito de quem do terreno olha para a rua, onde confronta com o contribuinte nº 022.086.0049, imóvel nº 216; 29,46m do lado esquerdo, onde confronta com o condomínio nºs 260/286, ambos na rua Padre Antonio Tomas; 10,02m nos fundos, onde divide com propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras, abrangendo dito perímetro a área de 297,65m2. Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte nº **022.086.0050-9,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 316.360,00, e valor venal de referência de **R$ 426.607,00**; **f.1)** – Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 11º Tabelionato de São Paulo, em 20/04/2010, livro 4.739, fls. 351/356, objeto do registro 6 na mesma matrícula, feito em 06/05/2010; **g) – Matrícula 90.491**: UM GALPÃO para depósito de produtos situado na Avenida Francisco Matarazzo nºs 1.655 e 1.665 e na rua Padre Antonio Thomaz nº 60, no 19º subdistrito – Perdizes, e respectivo terreno com a seguinte descrição: - 'tem inicio suas medidas, no ponto onde inicia a descrição do lote 01 da quadra 10 na confrontação com propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras, fazendo frente para a avenida Francisco Matarazzo, para onde mede em linha reta 42,00m; 4,31m. em linha ligeiramente curva, iniciando a esquina formada pela avenida Francisco Matarazzo com a rua Padre Antonio Thomaz; 25,86m em linha curva na esquina das citadas vias públicas, 70,00m em linha reta, fazendo frente para a rua Padre Antonio Thomaz, até atingira a divisa do lote 11; 30,08m do lado esquerdo de quem da rua Padre Antonio Thomaz olha para o imóvel, onde confronta com o lote 12 da quadra 10; desse ponto dobra à direita, iniciando divisas com a Sociedade Esportiva Palmeiras, medindo 48,86m. em seguimentos de

0,55m, 9,62m, 1,65m, 9,16m, 8,31m, 2,92m, 12,11m e 4,54m em linha irregular; 71,23 m em linha reta, em direção ao alinhamento da avenida Francisco Matarazzo, onde tiveram inicio as divisas, confrontando em toda essa extensão com propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras, encerrando a área de 4.464,50m2. Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte nº **022.086.0001-0,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 5.298.769,00, e valor venal de referência de **R$ 7.134.503,00**; **g.1) –** Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 17º Tabelionato de São Paulo, em 29/07/1999, livro 3.050, fls. 063 a 069, objeto do registro 2 na mesma matrícula, feito em 11/08/1999; **h) – Matrícula 101.083**: UMA CASA, situada na Rua Padre Antonio Thomaz nº 212, no 19º subdistrito Perdizes, e respectivo terreno (lote nº 25 da quadra 10 do Parque Antártica), medindo 10,00m de frente para a referida Rua Padre Antonio Thomaz, 29,46m do lado direito de quem do terreno olha para a rua, onde confronta com o lote 24; 10,02m nos fundos onde divide com propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras; e 28,85m do lado esquerdo onde confronta com o lote 24, abrangendo a área de 291,55m2, confinando pelos lados com Companhia Antárctica Paulista Indústria Brasileira de Bebidas e Conexos S/A., e, nos fundos, com a Sociedade Esportiva Palmeiras.- Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte nº **022.086.0049-5,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 374.128,00, e valor venal de referência de **R$ 512.208,00**; **h.1) –** Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 15º Tabelionato de São Paulo, em 10/05/2001, livro 1.683, fls. 345, objeto do registro 4 na mesma matrícula, feito em 31/05/2001; **h.2) –** O imóvel objeto da matrícula 101.083 ainda encontra-se penhorado em decorrência do mandado de 08/07/2005, expedido pelo Juízo de Direito das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, extraído dos autos de execução fiscal nº 849.844/99, movida pela Prefeitura do Município de São Paulo contra a Proprietária, conforme registro 9, de 12/09/2005, tendo sido dado à causa o valor de R$ 2.198.965,81 (dois milhões cento e noventa e oito mil novecentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos), atualizado até 18/03/2002; **h.3)** – O imóvel objeto da matrícula 101.083 também encontra-se penhorado (juntamente com os

imóveis objeto das matrículas nº 6.165, 12.296, 35.747, 49.703, 73.691 e 97.047, todas do 2º Ofício de Registro de Imóveis de São Paulo) em decorrência do mandado de 06/03/2007, expedida pelo Juízo de Direito das Execuções Fiscais Municipais de São Paulo, extraído dos autos de execução fiscal nº 521.588/88 – dívida ativa nº 521.588-9/88-0, movida pela Prefeitura do Município de São Paulo contra a Proprietária, conforme registro 10, de 04/10/2007, tendo sido dado à causa o valor total de R$ 6.148.862,58 (seis milhões cento e quarenta e oito mil oitocentos e sessenta e dois reais e cinqüenta e oito centavos), atualizado até 31/05/2005; **i) – Matrícula 101.084**: UM TERRENO, situado na Rua Padre Antonio Thomaz, no 19º subdistrito Perdizes, e respectivo terreno, (lote nº 24 da quadra 10 do Parque Antártica), medindo 10,00m de frente para a referida Rua Padre Antonio Thomaz, a contar de 128,32m do cruzamento desta com a Avenida Antarctica; 28,85m do lado direito de quem do terreno olha para a rua, onde confronta com o lote 25; 28,29m do lado esquerdo, onde confronta com o lote 23; e 10,00m nos fundos onde divide com propriedade da Sociedade Esportiva Palmeiras, abrangendo a área de 285,70m2. Referido imóvel está cadastrado na Municipalidade sob o contribuinte nº **022.086.0048-7,** com valor venal para o presente exercício de 2010 de R$ 258.780,00, e valor venal de referência de **R$ 344.178,00**; **i.1)** – Referido imóvel foi adquirido pela Proprietária por meio de escritura de venda e compra, lavrada nas notas do 15º Tabelionato de São Paulo, em 10/05/2001, livro 1.683, fls. 345, objeto do registro 3 na mesma matrícula, feito em 31/05/2001; **1.1.1.**- Em razão da existência das penhoras acima referidas, fica facultado à Superficiária, na hipótese da Proprietária tornar-se vencida em qualquer dos processos dos que deram origem às referidas penhoras, por decisão transitada em julgado, ou na hipótese de qualquer das penhoras impedir o bom exercício pela Superficiária do direito real de superfície aqui constituído, ou, ainda, no caso de qualquer das penhoras impedir a obtenção de financiamento pela Superficiária para as obras previstas nesta escritura, liquidar o débito exigido nos processos que deram origem às penhoras, ao que a Proprietária não poderá se opor, considerado-se a integralidade do valor pago como líquido, certo e exigível, sendo lícito à Superficiária automaticamente descontá-lo da remuneração devida pela Superficiária à Proprietária em decorrência da exploração da Área da Superficie. Antes

da realização de tal pagamento e para que possa fazê-lo, a Superficiária deverá comunicar a Proprietária a existência do óbice havido, por escrito e com a devida justificativa, tendo a Proprietária o prazo de 60 (sessenta) dias para sanar a questão, findo o qual poderá a Superficiária efetuar o pagamento na forma acima prevista. Caso haja atraso na obtenção de financiamento ou de outras providências, em decorrência das penhoras, o prazo para realização das obras pela Superficiária será prorrogado pelo mesmo período necessário ao cancelamento das penhoras ou solução equivalente adequada.- **1.2.**- Em razão de imprecisão na descrição dos Imóveis constante de suas respectivas matrículas ou transcrições, a Proprietária apresentou requerimento de retificação de registro, na forma administrativa, conforme previsto nos arts. 212 e seguintes da lei 6.015/73, com a redação que lhe foi dada pela lei 10.931/2004, perante o 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo.- **1.3.**- Após a retificação de registro em curso, os Imóveis serão unificados, de modo que sejam objeto de uma única matrícula, sendo que tal imóvel unificado, para os fins da presente escritura, passa a ser denominado por "Terreno".- **1.4.** Nos imóveis que compõem o Terreno está instalada a sede do clube da Proprietária (o "Clube Esportivo"), assim como o estádio denominado: "Palestra Itália" (o "Estádio de Futebol"). **1.5.** A Proprietária tem interesse no desenvolvimento e implementação de uma reforma no Estádio de Futebol de forma a adequá-lo para o conceito moderno de arena multi-uso (a "Arena"). **1.5.1.** A Arena deverá ser desenvolvida e implementada pela Superficiária na parte do Terreno descrita e caracterizada no Anexo I desta escritura (a "Área de Superfície"). **1.5.2.** Enquanto não houver a fusão de matrículas e unificação, a Área de Superfície compreende uma parte certa e localizada de cada um dos imóveis hoje existentes, conforme indicado na planta que também integra o Anexo I. Para fins de registro, a Área de Superfície abrange áreas correspondentes às seguintes partes certas e localizadas de cada imóvel hoje existente: a) – **Matrícula 83.800**: a Área de Superfície corresponde a à totalidade da área objeto da presente matrícula; b) - **Matrícula 83.802**: a Área de Superfície corresponde à totalidade da área objeto da presente matrícula; c) – **Transcrição 10.811**: a Área de Superfície corresponde a: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, de coordenadas N 7.397.268,336 e E 328.584,819, deste, segue com azimute de

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

97°41'25" e distância de 46,79m, até o vértice 02, de coordenadas N 7.397.262,075 e E 328.631,189; deste, segue com azimute de 97°41'25" e distância de 35,90m, até o vértice 121, de coordenadas N 7.397.257,271 e E 328.666,763; deste, segue com azimute de 154°59'29" e distância de 44,22m, até o vértice 120, de coordenadas N 7.397.217,198 e E 328.685,457; deste, segue com azimute de 156°18'56" e distância de 27,40m, até o vértice 119, de coordenadas N 7.397.192,108 e E 328.696,462; deste, segue com azimute de 122°24'34" e distância de 19,31m, até o vértice 118, de coordenadas N 7.397.181,758 e E 328.712,765; deste, segue com azimute de 133°15'14" e distância de 17,91m, até o vértice 117, de coordenadas N 7.397.169,486 e E 328.725,810; deste, segue com azimute de 148°00'06" e distância de 1,29m, até o vértice 116, de coordenadas N 7.397.168,394 e E 328.726,492; deste, segue com azimute de 147°50'34" e distância de 9,83m, até o vértice 115, de coordenadas N 7.397.160,068 e E 328.731,726; deste, segue com azimute de 136°01'59" e distância de 0,48m, até o vértice 114, de coordenadas N 7.397.159,724 e E 328.732,058; deste, segue com azimute de 135°50'57" e distância de 10,81m, até o vértice 09, de coordenadas N 7.397.151,970 e E 328.739,586; deste, segue com azimute de 135°50'57" e distância de 4,10m, até o vértice 10, de coordenadas N 7.397.149,030 e E 328.742,440; deste, segue com azimute de 153°12'30" e distância de 6,21m, até o vértice 11, de coordenadas N 7.397.143,490 e E 328.745,237; deste, segue com azimute de 153°12'30" e distância de 7,03m, até o vértice 113, de coordenadas N 7.397.137,216 e E 328.748,405; deste, segue com azimute de 156°56'33" e distância de 4,77m, até o vértice 14, de coordenadas N 7.397.132,824 e E 328.750,275; deste, segue com azimute de 157°19'11" e distância de 12,15m, até o vértice 15, de coordenadas N 7.397.121,613 e E 328.754,960; deste, segue com azimute de 158°25'31" e distância de 12,01m, até o vértice 16, de coordenadas N 7.397.110,448 e E 328.759,374; deste, segue com azimute de 159°32'56" e distância de 11,93m, até o vértice 17, de coordenadas N 7.397.099,274 e E 328.763,541; deste, segue com azimute de 159°57'07" e distância de 12,12m, até o vértice 18, de coordenadas N 7.397.087,890 e E 328.767,696; deste, segue com azimute de 160°38'25" e distância de 9,76m, até o vértice 19, de coordenadas N 7.397.078,681 e E 328.770,932; deste,

segue com azimute de 161°08'33" e distância de 7,61m, até o vértice 20, de coordenadas N 7.397.071,483 e E 328.773,390; deste, segue com azimute de 161°32'25" e distância de 2,67m, até o vértice 21, de coordenadas N 7.397.068,948 e E 328.774,236; deste, segue com azimute de 67°13'15" e distância de 26,59m, até o vértice 22, de coordenadas N 7.397.079,242 e E 328.798,751; deste, segue com azimute de 157°02'08" e distância de 10,03m, até o vértice 23, de coordenadas N 7.397.070,008 e E 328.802,664; deste, segue com azimute de 247°15'49" e distância de 27,17m, até o vértice 24, de coordenadas N 7.397.059,509 e E 328.777,609; deste, segue com azimute de 160°36'19" e distância de 4,13m, até o vértice 25, de coordenadas N 7.397.055,609 e E 328.778,982; deste, segue com azimute de 160°36'19" e distância de 2,54m, até o vértice 26, de coordenadas N 7.397.053,216 e E 328.779,825; deste, segue com azimute de 160°36'19" e distância de 3,33m, até o vértice 27, de coordenadas N 7.397.050,074 e E 328.780,931; deste, segue com azimute de 160°36'19" e distância de 16,95m, até o vértice 31, de coordenadas N 7.397.034,082 e E 328.786,561, deste, segue com azimute de 250°13'52" e distância de 23,54m, até o vértice 32, de coordenadas N 7.397.026,120 e E 328.764,408; deste, segue em curva com raio de 4,74m numa distância de 7,44m, até o vértice 33, de coordenadas N 7.397.024,735 e E 328.757,850; deste, segue com azimute de 303°11'27" e distância de 4,06m, até o vértice 34, de coordenadas N 7.397.026,959 e E 328.754,450; deste, segue em curva com raio de 60,87m numa distância de 21,13m, até o vértice 35, de coordenadas N 7.397.014,973 e E 328.737,176; deste, segue com azimute de 246°05'31" e distância de 30,28m, até o vértice 36, de coordenadas N 7.397.002,655 e E 328.709,517; deste, segue com azimute de 245°57'42" e distância de 20,34m, até o vértice 37, de coordenadas N 7.396.994,370 e E 328.690,942; deste, segue com azimute de 245°59'24" e distância de 10,05m, até o vértice 38, de coordenadas N 7.396.990,280 e E 328.681,760; deste, segue em curva com raio de 60,09m numa distancia de 21,12, até o vértice 39, de coordenadas N 7.396.985,471 e E 328.661,301; deste, segue com azimute de 188°46'34" e distância de 4,07m, até o vértice 40, de coordenadas N 7.396.981,453 e E 328.660,681; deste, segue em curva com raio de 4,75m numa distancia de 7,43m, até o vértice 41, de coordenadas N

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

7.396.977,480 e E 328.655,293; deste, segue com azimute de 278°34'31" e distância de 8,13m, até o vértice 42, de coordenadas N 7.396.978,692 e E 328.647,252; deste, segue com azimute de 214°39'09" e distância de 31,54m, até o vértice 43, de coordenadas N 7.396.952,746 e E 328.629,318; deste, segue com azimute de 213°56'24" e distância de 1,94m, até o vértice 44, de coordenadas N 7.396.951,139 e E 328.628,237; deste, segue com azimute de 303°08'40" e distância de 6,15m, até o vértice 45, de coordenadas N 7.396.954,503 e E 328.623,086; deste, segue com azimute de 303°08'40" e distância de 4,73m, até o vértice 46, de coordenadas N 7.396.957,087 e E 328.619,120; deste, segue com azimute de 303°08'40" e distância de 10,71m, até o vértice 47, de coordenadas N 7.396.962,944 e E 328.610,160; deste, segue com azimute de 302°16'06" e distância de 15,43m, até o vértice 48, de coordenadas N 7.396.971,182 e E 328.597,112; deste, segue com azimute de 304°16'06" e distância de 20,67m, até o vértice 49, de coordenadas N 7.396.982,217 e E 328.579,636; deste, segue com azimute de 302°16'04" e distância de 10,98m, até o vértice 50, de coordenadas N 7.396.988,078 e E 328.570,352; deste, segue com azimute de 305°54'50" e distância de 13,10m, até o vértice 51, de coordenadas N 7.396.995,760 e E 328.559,746; deste, segue com azimute de 309°17'46" e distância de 6,07m, até o vértice 52, de coordenadas N 7.396.999,607 e E 328.555,044; deste, segue com azimute de 35°13'25" e distância de 8,28m, até o vértice 53, de coordenadas N 7.397.006,374 e E 328.559,822; deste, segue com azimute de 125°42'28" e distância de 2,86m, até o vértice 54, de coordenadas N 7.397.004,705 e E 328.562,144; deste, segue com azimute de 37°03'01" e distância de 1,78m, até o vértice 55, de coordenadas N 7.397.006,125 e E 328.563,216; deste, segue com azimute de 81°10'10" e distância de 2,01m, até o vértice 56, de coordenadas N 7.397.006,434 e E 328.565,205; deste, segue com azimute de 125°24'14" e distância de 31,98m, até o vértice 57, de coordenadas N 7.396.987,905 e E 328.591,274; deste, segue com azimute de 67°11'34" e distância de 10,47m, até o vértice 58, de coordenadas N 7.396.991,965 e E 328.600,929; deste, segue com azimute de 66°57'14" e distância de 3,06m, até o vértice 59, de coordenadas N 7.396.993,163 e E 328.603,745; deste, segue com azimute de 3°34'05" e distância de 2,57m, até o vértice 60, de coordenadas N 7.396.995,729 e E

328.603,905; deste, segue com azimute de 335°58'56" e distância de 77,65m, até o vértice 61, de coordenadas N 7.397.066,660 e E 328.572,298; deste, segue com azimute de 65°58'52" e distância de 9,48m, até o vértice 62, de coordenadas N 7.397.070,520 e E 328.580,960; deste, segue com azimute de 336°14'07" e distância de 26,34m, até o vértice 63, de coordenadas N 7.397.094,623 e E 328.570,347; deste, segue com azimute de 344°57'07" e distância de 1,87m, até o vértice 64, de coordenadas N 7.397.096,427 e E 328.569,862; deste, segue com azimute de 264°27'19" e distância de 4,55m, até o vértice 65, de coordenadas N 7.397.095,987 e E 328.565,335; deste, segue em curva com raio de 4,74m numa distancia de 7,43m, até o vértice 66, de coordenadas N 7.397.100,243 e E 328.560,164; deste, segue com azimute de 354°26'51" e distância de 15,46m, até o vértice 67, de coordenadas N 7.397.115,626 e E 328.558,669; deste, segue em curva com raio de 4,74m numa distancia de 7,46m, até o vértice 68, de coordenadas N 7.397.120,812 e E 328.562,936; deste, segue com azimute de 84°27'24" e distância de 4,53m, até o vértice 69, de coordenadas N 7.397.121,249 e E 328.567,445; deste, segue em curva com raio de 2,39m numa distancia de 6,69m, até o vértice 70, de coordenadas N 7.397.125,949 e E 328.567,814; deste, segue com azimute de 275°17'13" e distância de 10,14m, até o vértice 71, de coordenadas N 7.397.126,883 e E 328.557,721; deste, segue com azimute de 5°15'18" e distância de 0,60m, até o vértice 72, de coordenadas N 7.397.127,481 e E 328.557,776; deste, segue com azimute de 95°17'19" e distância de 0,72m, até o vértice 73, de coordenadas N 7.397.127,415 e E 328.558,489; deste, segue em curva com um raio de 89,37m numa distancia de 71,01m, até o vértice 74, de coordenadas N 7.397.188,356 e E 328.591,181; deste, segue com azimute de 321°00'54" e distância de 0,72m, até o vértice 75, de coordenadas N 7.397.188,912 e E 328.590,731; deste, segue com azimute de 50°57'09" e distância de 0,60m, até o vértice 76, de coordenadas N 7.397.189,290 e E 328.591,197; deste, segue com azimute de 320°58'58" e distância de 9,66m, até o vértice 77, de coordenadas N 7.397.196,796 e E 328.585,115; deste, segue com azimute de 320°02'26" e distância de 6,06m, até o vértice 78, de coordenadas N 7.397.201,441 e E 328.581,223; deste, segue com azimute de 50°02'38" e distância de 3,12m, até o vértice 79, de coordenadas N

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11-30566766 FAX: 11-38879831

7.397.203,445 e E 328.583,615; deste, segue com azimute de 321°46'47" e distância de 2,61m, até o vértice 80, de coordenadas N 7.397.205,492 e E 328.582,003; deste, segue com azimute de 51°02'40" e distância de 2,93m, até o vértice 81, de coordenadas N 7.397.207,337 e E 328.584,285; deste, segue com azimute de 64°51'33" e distância de 17,33m, até o vértice 82, de coordenadas N 7.397.214,699 e E 328.599,972; deste, segue com azimute de 7°08'03" e distância de 37,60m, até o vértice 83, de coordenadas N 7.397.252,010 e E 328.604,642; deste, segue com azimute de 276°59'40" e distância de 6,04m, até o vértice 84, de coordenadas N 7.397.252,746 e E 328.598,643; deste, segue com azimute de 301°30'26" e distância de 17,27m, até o vértice 85, de coordenadas N 7.397.261,769 e E 328.583,923; deste, segue com azimute de 7°46'11" e distância de 6,63m, até o vértice 01, de coordenadas N 7.397.268,336 e E 328.584,819; ponto inicial da descrição, encerrando uma área de ***42.908,85m²*** (Quarenta e dois mil, novecentos e oito metros quadrados e oitenta e cinco decímetros quadrados). h) – **Matrícula 12.296:** a Área de Superfície corresponde à totalidade da área objeto da presente matrícula;i) – **Matrícula 47.662:** a Área de Superfície corresponde à totalidade da área objeto da presente matrícula; d) – **Matrícula 60.737:** a Área de Superfície corresponde à totalidade da área objeto da presente matrícula; e) – **Matrícula 90.491:** a Área de Superfície corresponde à totalidade da área objeto da presente matrícula; f) – **Matrícula 101.083:** a Área de Superfície corresponde à totalidade da área objeto da presente matrícula; g) – **Matrícula 101.084**: a Área de Superfície corresponde à totalidade da área objeto da presente matrícula. **1.5.3.** A Área de Superfície, conforme o Anexo I, tem a seguinte descrição: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 01, de coordenadas N 7.397.268,336 e E 328.584,819, deste, segue com azimute de 97°41'25" e distância de 46,79m, até o vértice 02, de coordenadas N 7.397.262,075 e E 328.631,189; deste, segue com azimute de 97°41'25" e distância de 54,32m, até o vértice 03, de coordenadas N 7.397.254,805 e E 328.685,026; deste, segue com azimute de 97°41'25" e distância de 20,14m, até o vértice 04, de coordenadas N 7.397.252,110 e E 328.704,983; deste, segue com azimute de 97°41'25" e distância de 8,13m, até o vértice 05, de coordenadas N 7.397.251,026 e E 328.713,036; deste, segue em curva com raio de 24,34m numa

distancia de 25,55m, até o vértice 06, de coordenadas N 7.397.236,333 e E 328.732,511; deste, segue com azimute de 157°12'04" e distância de 15,68m, até o vértice 07, de coordenadas N 7.397.221,880 e E 328.738,586; deste, segue com azimute de 157°11'27" e distância de 64,79m, até o vértice 08, de coordenadas N 7.397.162,158 e E 328.763,702; deste, segue com azimute de 247°05'56" e distância de 26,18m, até o vértice 09, de coordenadas N 7.397.151,970 e E 328.739,586; deste, segue com azimute de 135°50'57" e distância de 4,10m, até o vértice 10, de coordenadas N 7.397.149,030 e E 328.742,440; deste, segue com azimute de 153°12'30" e distância de 6,21m, até o vértice 11, de coordenadas N 7.397.143,490 e E 328.745,237; deste, segue com azimute de 67°09'21" e distância de 24,27m, até o vértice 12, de coordenadas N 7.397.152,912 e E 328.767,601; deste, segue com azimute de 157°08'03" e distância de 12,01m, até o vértice 13, de coordenadas N 7.397.141,849 e E 328.772,267; deste, segue com azimute de 247°41'18" e distância de 23,77m, até o vértice 14, de coordenadas N 7.397.132,824 e E 328.750,275; deste, segue com azimute de 157°19'11" e distância de 12,15m, até o vértice 15, de coordenadas N 7.397.121,613 e E 328.754,960; deste, segue com azimute de 158°25'31" e distância de 12,01m, até o vértice 16, de coordenadas N 7.397.110,448 e E 328.759,374; deste, segue com azimute de 159°32'56" e distância de 11,93m, até o vértice 17, de coordenadas N 7.397.099,274 e E 328.763,541; deste, segue com azimute de 159°57'07" e distância de 12,12m, até o vértice 18, de coordenadas N 7.397.087,890 e E 328.767,696; deste, segue com azimute de 160°38'25" e distância de 9,76m, até o vértice 19, de coordenadas N 7.397.078,681 e E 328.770,932; deste, segue com azimute de 161°08'33" e distância de 7,61m, até o vértice 20, de coordenadas N 7.397.071,483 e E 328.773,390; deste, segue com azimute de 161°32'25" e distância de 2,67m, até o vértice 21, de coordenadas N 7.397.068,948 e E 328.774,236; deste, segue com azimute de 67°13'15" e distância de 26,59m, até o vértice 22, de coordenadas N 7.397.079,242 e E 328.798,751; deste, segue com azimute de 157°02'08" e distância de 10,03m, até o vértice 23, de coordenadas N 7.397.070,008 e E 328.802,664; deste, segue com azimute de 247°15'49" e distância de 27,17m, até o vértice 24, de coordenadas N 7.397.059,509 e E 328.777,609; deste,

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11 3066[illegible] FAX: 11 3[illegible]

segue com azimute de 160°36'19" e distância de 4,13m, até o vértice 25, de coordenadas N 7.397.055,609 e E 328.778,982; deste, segue com azimute de 160°36'19" e distância de 2,54m, até o vértice 26, de coordenadas N 7.397.053,216 e E 328.779,825; deste, segue com azimute de 160°36'19" e distância de 3,33m, até o vértice 27, de coordenadas N 7.397.050,074 e E 328.780,931; deste, segue com azimute de 67°11'05" e distância de 27,79m, até o vértice 28, de coordenadas N 7.397.060,849 e E 328.806,545; deste, segue com azimute de 157°10'25" e distância de 39,98m, até o vértice 29, de coordenadas N 7.397.024,001 e E 328.822,054; deste, segue com azimute de 247°15'31" e distância de 30,25m, até o vértice 30, de coordenadas N 7.397.012,305 e E 328.794,152; deste, segue com azimute de 340°46'54" e distância de 23,06m, até o vértice 31, de coordenadas N 7.397.034,082 e E 328.786,561; deste, segue com azimute de 250°13'52" e distância de 23,54m, até o vértice 32, de coordenadas N 7.397.026,120 e E 328.764,408; deste, segue em curva com raio de 4,74m numa distância de 7,44m, até o vértice 33, de coordenadas N 7.397.024,735 e E 328.757,850; deste, segue com azimute de 303°11'27" e distância de 4,06m, até o vértice 34, de coordenadas N 7.397.026,959 e E 328.754,450; deste, segue em curva com raio de 60,87m numa distância de 21,13m, até o vértice 35, de coordenadas N 7.397.014,973 e E 328.737,176; deste, segue com azimute de 246°05'31" e distância de 30,28m, até o vértice 36, de coordenadas N 7.397.002,655 e E 328.709,517; deste, segue com azimute de 245°57'42" e distância de 20,34m, até o vértice 37, de coordenadas N 7.396.994,370 e E 328.690,942; deste, segue com azimute de 245°59'24" e distância de 10,05m, até o vértice 38, de coordenadas N 7.396.990,280 e E 328.681,760; deste, segue em curva com raio de 60,09m numa distancia de 21,12, até o vértice 39, de coordenadas N 7.396.985,471 e E 328.661,301; deste, segue com azimute de 188°46'34" e distância de 4,07m, até o vértice 40, de coordenadas N 7.396.981,453 e E 328.660,681; deste, segue em curva com raio de 4,75m numa distancia de 7,43m, até o vértice 41, de coordenadas N 7.396.977,480 e E 328.655,293; deste, segue com azimute de 278°34'31" e distância de 8,13m, até o vértice 42, de coordenadas N 7.396.978,692 e E 328.647,252; deste, segue com azimute de 214°39'09" e distância de 31,54m, até o vértice 43, de coordenadas N

7.396.952,746 e E 328.629,318; deste, segue com azimute de 213°56'24" e distância de 1,94m, até o vértice 44, de coordenadas N 7.396.951,139 e E 328.628,237; deste, segue com azimute de 303°08'40" e distância de 6,15m, até o vértice 45, de coordenadas N 7.396.954,503 e E 328.623,086; deste, segue com azimute de 303°08'40" e distância de 4,73m, até o vértice 46, de coordenadas N 7.396.957,087 e E 328.619,120; deste, segue com azimute de 303°08'40" e distância de 10,71m, até o vértice 47, de coordenadas N 7.396.962,944 e E 328.610,160; deste, segue com azimute de 302°16'06" e distância de 15,43m, até o vértice 48, de coordenadas N 7.396.971,182 e E 328.597,112; deste, segue com azimute de 304°16'06" e distância de 20,67m, até o vértice 49, de coordenadas N 7.396.982,217 e E 328.579,636; deste, segue com azimute de 302°16'04" e distância de 10,98m, até o vértice 50, de coordenadas N 7.396.988,078 e E 328.570,352; deste, segue com azimute de 305°54'50" e distância de 13,10m, até o vértice 51, de coordenadas N 7.396.995,760 e E 328.559,746; deste, segue com azimute de 309°17'46" e distância de 6,07m, até o vértice 52, de coordenadas N 7.396.999,607 e E 328.555,044; deste, segue com azimute de 35°13'25" e distância de 8,28m, até o vértice 53, de coordenadas N 7.397.006,374 e E 328.559,822; deste, segue com azimute de 125°42'28" e distância de 2,86m, até o vértice 54, de coordenadas N 7.397.004,705 e E 328.562,144; deste, segue com azimute de 37°03'01" e distância de 1,78m, até o vértice 55, de coordenadas N 7.397.006,125 e E 328.563,216; deste, segue com azimute de 81°10'10" e distância de 2,01m, até o vértice 56, de coordenadas N 7.397.006,434 e E 328.565,205; deste, segue com azimute de 125°24'14" e distância de 31,98m, até o vértice 57, de coordenadas N 7.396.987,905 e E 328.591,274; deste, segue com azimute de 67°11'34" e distância de 10,47m, até o vértice 58, de coordenadas N 7.396.991,965 e E 328.600,929; deste, segue com azimute de 66°57'14" e distância de 3,06m, até o vértice 59, de coordenadas N 7.396.993,163 e E 328.603,745; deste, segue com azimute de 3°34'05" e distância de 2,57m, até o vértice 60, de coordenadas N 7.396.995,729 e E 328.603,905; deste, segue com azimute de 335°58'56" e distância de 77,65m, até o vértice 61, de coordenadas N 7.397.066,660 e E 328.572,298; deste, segue com azimute de 65°58'52" e distância de 9,48m, até o vértice 62, de coordenadas N

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

7.397.070,520 e E 328.580,960; deste, segue com azimute de 336°14'07" e distância de 26,34m, até o vértice 63, de coordenadas N 7.397.094,623 e E 328.570,347; deste, segue com azimute de 344°57'07" e distância de 1,87m, até o vértice 64, de coordenadas N 7.397.096,427 e E 328.569,862; deste, segue com azimute de 264°27'19" e distância de 4,55m, até o vértice 65, de coordenadas N 7.397.095,987 e E 328.565,335; deste, segue em curva com raio de 4,74m numa distancia de 7,43m, até o vértice 66, de coordenadas N 7.397.100,243 e E 328.560,164; deste, segue com azimute de 354°26'51" e distância de 15,46m, até o vértice 67, de coordenadas N 7.397.115,626 e E 328.558,669; deste, segue em curva com raio de 4,74m numa distancia de 7,46m, até o vértice 68, de coordenadas N 7.397.120,812 e E 328.562,936; deste, segue com azimute de 84°27'24" e distância de 4,53m, até o vértice 69, de coordenadas N 7.397.121,249 e E 328.567,445; deste, segue em curva com raio de 2,39m numa distancia de 6,69m, até o vértice 70, de coordenadas N 7.397.125,949 e E 328.567,814; deste, segue com azimute de 275°17'13" e distância de 10,14m, até o vértice 71, de coordenadas N 7.397.126,883 e E 328.557,721; deste, segue com azimute de 5°15'18" e distância de 0,60m, até o vértice 72, de coordenadas N 7.397.127,481 e E 328.557,776; deste, segue com azimute de 95°17'19" e distância de 0,72m, até o vértice 73, de coordenadas N 7.397.127,415 e E 328.558,489; deste, segue em curva com um raio de 89,37m numa distancia de 71,01m, até o vértice 74, de coordenadas N 7.397.188,356 e E 328.591,181; deste, segue com azimute de 321°00'54" e distância de 0,72m, até o vértice 75, de coordenadas N 7.397.188,912 e E 328.590,731; deste, segue com azimute de 50°57'09" e distância de 0,60m, até o vértice 76, de coordenadas N 7.397.189,290 e E 328.591,197; deste, segue com azimute de 320°58'58" e distância de 9,66m, até o vértice 77, de coordenadas N 7.397.196,796 e E 328.585,115; deste, segue com azimute de 320°02'26" e distância de 6,06m, até o vértice 78, de coordenadas N 7.397.201,441 e E 328.581,223; deste, segue com azimute de 50°02'38" e distância de 3,12m, até o vértice 79, de coordenadas N 7.397.203,445 e E 328.583,615; deste, segue com azimute de 321°46'47" e distância de 2,61m, até o vértice 80, de coordenadas N 7.397.205,492 e E 328.582,003; deste, segue com azimute de 51°02'40" e distância de 2,93m, até o vértice 81, de coordenadas

N 7.397.207,337 e E 328.584,285; deste, segue com azimute de 64°51'33" e distância de 17,33m, até o vértice 82, de coordenadas N 7.397.214,699 e E 328.599,972; deste, segue com azimute de 7°08'03" e distância de 37,60m, até o vértice 83, de coordenadas N 7.397.252,010 e E 328.604,642; deste, segue com azimute de 276°59'40" e distância de 6,04m, até o vértice 84, de coordenadas N 7.397.252,746 e E 328.598,643; deste, segue com azimute de 301°30'26" e distância de 17,27m, até o vértice 85, de coordenadas N 7.397.261,769 e E 328.583,923; deste, segue com azimute de 7°46'11" e distância de 6,63m, até o vértice 01, de coordenadas N 7.397.268,336 e E 328.584,819; ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 49.381,73m² (Quarenta e nove mil, trezentos e oitenta e um metros quadrados e setenta e três decímetros quadrados). **1.5.4.** Após a aprovação do projeto e/ou execução das obras da Arena, poderá haver alterações na descrição da Área de Superfície, em decorrência de exigências técnicas ou dos Poderes Públicos, caso em que as partes retificarão, caso necessário, a presente escritura. Fica ajustado que tais alterações, se superiores a 5% (cinco por cento) da Área de Superfície para maior, somente poderão ser feitas mediante concordância da Proprietária. **1.5.5.** Após a conclusão do procedimento de retificação de registro e abertura de uma nova matrícula para o Terreno, será feito o registro da Superfície constante das matrículas e transcrições supra mencionadas. **1.6.** A Arena deverá ter característica multi-uso, prevendo a realização de jogos de futebol, assim como a realização de quaisquer outros eventos de natureza cultural, artística, recreativa, religiosa, entre outros não mencionados, mas que sejam compatíveis com destinação da Arena. **1.6.1.** A Arena também deverá abrigar serviços auxiliares, lojas e demais e eventuais amenidades. **1.7.** A Superficiária, como empresa focada exclusivamente no desenvolvimento e implementação de empreendimentos imobiliários para o mercado de associações desportivas, mais especificamente o desenvolvimento de arenas multi-uso para agremiações esportivas, tem interesse no desenvolvimento e implementação da reforma e adequação do Estádio de Futebol da Proprietária, transformando-o em uma moderna arena multi-uso. **II -Da Concessão da Superfície - 2.1.** Pela presente escritura e na melhor forma de direito, a Proprietária concede, como concedido tem à Superficiária, que a aceita, a superfície da Área de Superfície, na forma

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

do disposto no art. 21 da Lei Federal 10.257/2001 e no Código Civil (a "Superfície"), observado disposto no Capítulo XVI, podendo, dessa forma, a Superficiária usar e fruir da Superfície sem qualquer interferência da Proprietária, na forma da legislação aplicável e observados os termos e condições desta escritura. **2.2.** A Proprietária concede à Superficiária a Superfície para fins únicos e exclusivos de desenvolvimento e implementação da Arena, conforme o disposto no Projeto Legal que constitui o Anexo II da presente escritura (o "Projeto"), o qual, nesta data, encontra-se em fase final de aprovação junto à Prefeitura do Município de São Paulo através do processo administrativo n. 2009-0.052.799-0. **2.2.1** O Projeto prevê capacidade mínima para 40.000 (quarenta mil) torcedores sentados em lugares numerados, com previsão mínima de 200 (duzentos) camarotes e 10.000 (dez mil) cadeiras especiais, além de 2.000 (dois mil) lugares para imprensa que poderão, conforme a necessidade, ser destinados a uso por torcedores. **2.2.2.** O Projeto da Arena deverá respeitar, no que for aplicável em função das condições do terreno e demais restrições urbanísticas aplicáveis, as condições vigentes nesta data para realização de eventos de jogos de futebol previstas no atual Caderno de Especificações da FIFA, que constitui o Anexo III desta escritura, constituindo, por conseguinte, obrigação da Superficiária, manter a Arena atendendo as normas do atual Caderno de Especificação da FIFA constantes do Anexo III desta escritura durante o prazo de vigência da Superfície. **2.2.3.** Na hipótese de alteração nas normas atualmente vigentes e constantes do Anexo III desta escritura, a Proprietária e a Superficiária acordam que negociarão de boa-fé a eventual implementação de tais alterações na Arena, sendo certo que não constitui obrigação da Superficiária implementar tais alterações, exceto se expressamente acordado por esta em função da negociação supra prevista com a Proprietária ou se a Proprietária assumir o custo de tais alterações. **2.2.4.** A capacidade de ocupação da Arena, acima prevista, poderá ser aumentada a critério da Superficiária, desde que atendidas as condições previstas no Caderno de Especificações da FIFA, constante do Anexo III, sendo que a Superficiária poderá aproveitar esses novos lugares da forma que melhor entender, incidindo sobre as receitas auferidas pela Superficiária com a exploração desses novos espaços, líquidas de tributos diretos, a participação percentual da Proprietária prevista no Capítulo

IV, abaixo. **2.3.** A Superfície é outorgada, neste ato, pela Proprietária à Superficiária por um prazo de 30 (trinta) anos, prazo este a ser contado da data de início do funcionamento da Arena, entendendo-se, como tal data, o primeiro evento destinado ao público realizado na Arena após a expedição do laudo de inspeção das Obras, nos termos do item 3.3.11, abaixo.- **2.4.** A Superfície é outorgada pela Proprietária à Superficiária na modalidade onerosa. **2.4.1.** Para fins de registro e cálculo de emolumentos e demais tributos relativos à concessão da Superfície, a Proprietária e a Superficiária estimam o preço da Superfície em **R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais)**, que corresponde ao valor corrigido das benfeitorias e acessões listadas no Capítulo V, abaixo, que são entregues em contrapartida pela Superficiária à Proprietária, atribuindo-se a cada um dos imóveis os seguintes valores: a) – **Matrícula 83.800**: R$ 283.400,00 (duzentos e oitenta e três mil e quatrocentos reais); b) - **Matrícula 83.802**: R$ 284.515,00 (duzentos e oitenta e quatro mil, quinhentos e quinze reais); c) – **Transcrição 10.811:** R$ 43.464.605,00 (quarenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinco reais); d) – **Matrícula 12.296:** R$ 289.985,00 (duzentos e oitenta e nove mil, novecentos e oitenta e cinco reais); e) – **Matrícula 47.662:** R$ 271.250,00 (duzentos e setenta e um mil, duzentos e cinqüenta reais);f) – **Matrícula 60.737:** R$ 301.375,00 (trezentos e um mil, trezentos e setenta e cinco reais); g) – **Matrícula 90.491:** R$ 4.520.395,00 (quatro milhões, quinhentos e vinte mil, trezentos e noventa e cinco reais); h) – **Matrícula 101.083:** R$ 295.200,00 (duzentos e noventa e cinco mil e duzentos reais); i) – **Matrícula 101.084**: R$ 289.275,00 (duzentos e oitenta e nove mil, duzentos e setenta e cinco reais). **2.5.** O Projeto foi desenvolvido pela Superficiária conforme os interesses da Proprietária, e está em fase final de aprovação junto à Prefeitura do Município de São Paulo. **III - Da Construção da Arena.- 3.1.** A Superficiária deverá identificar e apresentar à Proprietária todos os documentos, alvarás, licenças e demais permissões eventualmente necessárias junto aos órgãos públicos competentes para execução das obras da Arena, devendo a Proprietária apresentar todo e qualquer documento eventualmente solicitado pela Superficiária para este fim, inclusive comparecendo (sem excluir ou diminuir a responsabilidade exclusiva da Superficiária) a eventuais reuniões com órgãos públicos para obtenção e aprovação

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11-30566766 FAX: 11-38870831

de toda a documentação preliminar necessária para a execução e consecução da Arena conforme os termos e condições desta escritura. **3.2.** O Projeto também prevê área da Arena destinada a serviços e amenidades como academias, lojas, praças de alimentação, estacionamento, entre outras. **3.2.1.** A Proprietária poderá vetar as atividades destinadas a serviços e outras amenidades que afetem os princípios da Proprietária previstos em seu Estatuto Social vigente na data desta escritura, devendo referido veto estar fundamentado e comprovadamente pautado em motivos justos. Na hipótese de referido veto ser fundamentadamente rejeitado pela Superficiária, as partes comprometem-se em envidar seus maiores esforços para solucionar a questão. Em caso de continuidade do impasse, a controvérsia deverá ser solucionada por mediação na forma do disposto no item 17.16 abaixo. **3.2.2.** Além das atividades vetadas na forma do disposto no item 3.2.1. acima, a Proprietária poderá vetar os fornecedores da Arena, desde que o fornecimento de bens ou serviços por tais fornecedores seja incompatível com contratos de patrocínio ou de publicidade da Proprietária, em vigor, e desde que haja outros fornecedores no mercado em condições de fornecer os mesmos bens e serviços a preços compatíveis. Caso o veto seja motivadamente recusado pela Superficiária, as partes deverão envidar seus maiores esforços para solucionar a questão. Em caso de impasse, o problema deverá ser solucionado por mediação na forma do item 17.16 abaixo. O poder de veto aqui tratado não se aplica a materiais a serem empregados nas obras da Arena e da área social do clube da Proprietária. **3.2.3.** A Arena deverá ser edificada em reforma ao Estádio de Futebol existente na Área, em consonância com o Projeto e eventuais modificações a serem incorporadas neste projeto pela Superficiária. **3.3.** A Superficiária deverá prover pela execução das obras da Arena em um prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de publicação do Alvará de Aprovação e Execução de Obra pela Municipalidade ou, se for o caso, de Alvará de Reforma com Aumento de Área ou documento equivalente, que configure licença para realização das obras aqui objetivadas ("Alvará de Obras") e observado o cronograma de obras que constitui o Anexo IV desta escritura (o "Cronograma de Obras"). Fica ressalvado ainda o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias. **3.3.1.** O Alvará de Obras deverá ser obtido até 31 de agosto de 2010, sendo admitida uma

tolerância de mais 30 (trinta) dias. Esse prazo, não poderá ser interrompido, nem prorrogado, salvo por motivos de força maior, caso fortuito, ou razões alheias à vontade da Superficiária desde que comunicados em até 15 (quinze) dias de sua ocorrência à Proprietária. **3.3.2.** O prazo de execução das obras da Arena poderá ser prorrogado na hipótese de eventos de caso fortuito ou força maior que afetem o ritmo de execução das obras, bem como por necessidade de alteração técnica ou estrutural na execução da obra, não prevista no Projeto, devidamente comprovados no Diário de Obras e comunicados em até 15 (quinze) dias de sua ocorrência à Proprietária, hipótese na qual o prazo de execução das obras será prorrogado pelo período em que perdurarem os eventos de caso fortuito e força maior acrescidos de prazo necessário para retomada das obras após a cessação de tais eventos. **3.3.3.** A execução das obras da Arena será efetivada sob a exclusiva responsabilidade da Superficiária, que deverá arcar com os custos de tais obras e sua regularização jurídica às suas exclusivas expensas, provendo ainda pela elaboração de todos os projetos executivos referentes ao desenvolvimento e implementação da Arena, projetos estes que deverão respeitar os termos e condições do Projeto. **3.3.4.** Visando a consecução da Arena no prazo especificado no item 3.3. acima, a Superficiária contratará serviços de construtoras de primeira linha para a construção da Arena nos termos e especificações do Projeto e respeitando as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente e especialmente as previdenciárias, fiscais e trabalhistas (as "Obras"). O Projeto não poderá ser modificado sem o prévio consentimento por escrito da Proprietária e da Superficiária, salvo nas hipóteses decorrentes de exigências técnicas e legais, devidamente comprovadas, que não impliquem em alterações substanciais do Projeto, mas que deverão ser comunicadas previamente à Proprietária para que esta as possa avaliar com prazo suficiente para tanto, nunca inferior a 15 (quinze) dias. **3.3.5.** A Data de Conclusão das Obras está em conformidade com o Cronograma de Obras. **3.3.6.** As obras da Arena serão vistoriadas mensalmente por empresas e/ou pessoas físicas especificamente designadas por escrito pela Superficiária e Proprietária para tal fim (as "Vistorias"), sendo que os respectivos

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

honorários serão suportados pelas respectivas partes. **3.3.7.** No prazo de 90 (noventa) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, a Superficiária e a Proprietária elaborarão o primeiro laudo de inspeção, mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão da construção da Arena. Neste mesmo laudo, a Superficiária identificará os trabalhos necessários para a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros da Arena e os demais trabalhos considerados como pendências irrelevantes que não impedem a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros. - **3.3.8.** No prazo de 60 (sessenta) e 30 (trinta) dias anteriores à Data de Conclusão da Obra, a Superficiária e a Proprietária elaborarão, de comum acordo, respectivamente, o segundo e terceiro laudos de inspeção, na mesma forma, procedimento e condições previstos no item 3.3.7. acima. **3.3.9.** A Superficiária e a Proprietária desde já definem como itens e/ou pendências irrelevantes ou de menor importância aqueles que não impedem a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros da Arena. **3.3.10.** Na Data de Conclusão da Obra, a Superficiária e a Proprietária celebrarão laudo de inspeção das Obras, apontando as eventuais pendências existentes. **3.3.11.** A Superficiária continuará responsável por prover pela regularização e/ou reparo das eventuais pendências apontadas no laudo mencionado no item 3.3.10. acima, em prazo a ser acordado oportunamente pela Superficiária e Proprietária. **3.3.11.1.** Quando da conclusão de tais regularizações e/ou reparos, a Superficiária e a Proprietária firmarão o laudo final de vistoria, o qual servirá de parâmetro para devolução da Arena quando da extinção da Superfície. **3.3.12.** Se, por outro motivo que não caso fortuito ou força maior, na Data de Conclusão da Obra, o Habite-se ou documento equivalente que permita a ocupação da Arena não tenham sido emitidos, a Superficiária pagará à Proprietária, a partir de então, multa no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso até a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros das Obras. **3.3.12.1.** O valor da multa será corrigido monetária e mensalmente entre a data deste contrato e a do efetivo pagamento, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços - Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV) e pago mensalmente até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, mediante depósito em conta corrente bancária que a Proprietária oportunamente indicará, sob pena de imediata incidência de juros de mora

de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa moratória de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor devido, corrigido monetariamente. **3.3.13.** A Superficiária e a Proprietária acordam desde já que será admitida a obtenção de Habite-se parciais, ou documento equivalente, para a Arena, na medida de sua viabilidade legal. **3.3.14.** Para os fins do disposto no item 3.3.2, será considerada como caso fortuito a eventual ocorrência de medidas administrativas ou judiciais promovidas por terceiros, que contestem a aprovação do Projeto ou a realização das obras, desde que não sejam decorrentes de atos praticados pela Superficiária em desconformidade com o Alvará de Obras ou com as regras previstas na presente escritura. **3.4.** Dentro de 10 (dez) dias, contados da publicação do Alvará de Obras, a Superficiária apresentará para a Proprietária apólice de seguro de cumprimento de obrigações contratuais ("Performance Bond") emitida de acordo com as práticas de mercado, por empresa de seguros de primeira linha e idônea, regularmente estabelecida no Brasil, com cobertura, garantindo a continuação das obras da Arena na hipótese de inadimplemento no cumprimento da obrigação de efetuar a entrega das Obras nos prazos e condições estabelecidas nesta escritura. **3.5.** Dentro de 120 (cento e vinte) dias, contados do respectivo "Habite-se", a Superficiária se compromete a obter a CND-INSS da obra e protocolar, junto ao 2º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, o respectivo requerimento de sua averbação, envidando todos os esforços para sua concretização rápida e regularmente, sempre as suas exclusivas expensas. **IV - Da Exploração Comercial da Arena - 4.1** Durante o período de vigência da Superfície, a exploração da Arena, bem como todos e quaisquer direitos correlatos à Arena, tais como direitos de exploração do nome e imagem da Arena, inclusive com a utilização do símbolo da Proprietária, desde que em conjunto com o nome ou imagem da Arena, serão de exclusividade da Superficiária, sendo ainda a exploração comercial, administração e gerenciamento da Arena de total responsabilidade e decisão exclusiva da Superficiária, observadas as normas de conduta e o convívio harmônico entre a exploração da Arena e as atividades das demais áreas sociais da Proprietária, a serem estabelecidas de boa-fé e mútuo e comum acordo entre a Proprietária e a Superficiária, observado o princípio de não interferência das atividades da Arena com as do Clube Social e vice-versa. **4.2.** Como parte do

pagamento da outorga da Superfície, a Proprietária fará jus a uma participação percentual sobre as receitas auferidas pela Superficiária com a exploração da Arena, líquidas de tributos diretos, participação percentual esta definida em conformidade com os grupos de receitas previstos no item 4.2.1. abaixo. **4.2.1.** Para os fins do disposto no item 4.2. acima, a Proprietária e a Superficiária definem os seguintes grupos de receitas: (i) receitas advindas da locação da Arena para quaisquer eventos, inclusive jogos de futebol; (ii) receitas advindas de locação de cadeiras e camarotes; (iii) receitas advindas da exploração das demais áreas da Arena, tais como estacionamento, locação de lojas, lanchonetes, entre outros; e (iv) receitas advindas de contratos de exploração comercial da imagem da Arena, do nome da Arena ou de setores da Arena, inclusive com a utilização do símbolo da Proprietária, desde que em conjunto com o nome ou imagem da Arena ("naming and image rights"). **4.2.2.** Os percentuais de remuneração da exploração da Arena a serem repassados pela Superficiária à Proprietária relativos às receitas líquidas de tributos diretos advindas de locação de cadeiras e camarotes e "naming and image rights" (itens "ii" e "iv" do item 4.2.1 acima) obedecerão aos seguintes percentuais, determinados de acordo com o prazo de vigência da concessão da Superfície, contados do evento previsto no item 2.3, acima: (i) até 5 (cinco) anos - 5% (cinco por cento); (ii) de 5 (cinco) anos e 1(um) dia até 10 (dez) anos - 10% (dez por cento); (iii) de 10 (dez) anos e 1 (um) dia até 15 (quinze) anos - 15% (quinze por cento); (iv) de 15 (quinze) anos e 1 (um) dia até 20 (vinte) anos - 20% (vinte por cento); (v) de 20 (vinte) anos e 1 (um) dia até 25 (vinte e cinco) anos - 25% (vinte e cinco por cento); e (vi) de 25 (vinte e cinco) anos e 1 (um) dia até 30 (trinta) anos - 30% (trinta por cento). **4.2.3.** Os percentuais de remuneração da exploração da Arena a serem repassados pela Superficiária à Proprietária relativos às demais receitas, incluindo a locação da Arena para quaisquer eventos e jogos de futebol, locação de espaços para lanchonetes, academias, cursos e eventos (itens "i" e "iii" do item 4.2.1 acima), obedecerão aos seguintes percentuais, determinados de acordo com o prazo de concessão da Superfície, contados do evento referido no item 2.3, acima: (i) até 5 (cinco) anos – 20% (vinte por cento); (ii) de 5 (cinco) anos e 1 (um) dia até 10 (dez) anos – 25% (vinte e cinco por cento); (iii) de 10 (dez) anos e 1(um) dia até 15 (quinze) anos – 30% (trinta por

cento); (iv) de 15 (quinze) anos e 1 (um) dia até 20 (vinte) anos – 35% (trinta e cinco por cento); (v) de 20 (vinte) anos e 1 (um) dia até 25 (vinte e cinco) anos – 40% (quarenta por cento); e (vi) de 25 (vinte e cinco) anos e 1 (um) dia até 30 (trinta) anos – 45% (quarenta e cinco por cento). **4.2.4.** Ficará ainda a cargo da Superficiária, durante a vigência da Superfície, a administração da exploração das lojas e restaurantes localizados na Área de Superfície, constantes do Projeto, observada a obrigatoriedade de pagamento da remuneração prevista no item 4.2.3 acima. Caso seja possível, poderá a Superficiária explorar como lojas, restaurantes ou outras formas de utilização, outras áreas não indicadas no Projeto atual, caso em que a participação da Proprietária será a mesma prevista nesta escritura. **4.3.** A participação percentual sobre as receitas auferidas pela Superficiária com a exploração da Arena, líquidas de tributos diretos, devida pela Superficiária para a Proprietária na forma do disposto no item 4.2. e subitens acima, deverá ser paga até o dia 15 (quinze) do mês subseqüente ao efetivo recebimento pela Superficiária da receita sujeita à participação percentual da Proprietária. **4.3.1.** Esse pagamento será efetuado pela Superficiária mediante depósito em conta corrente bancária que a Proprietária oportunamente lhe indicará. **4.3.2.** Para fins da apuração e verificação da participação percentual prevista no item 4.2. e subitens acima, a Superficiária deverá apresentar à Proprietária ou empresa de auditoria independente contratada pela Proprietária, conforme por ela indicado, até o dia 10 (dez) do mês subseqüente, um relatório contendo todas as receitas auferidas pela Superficiária com relação à exploração da Arena, com as pertinentes deduções de tributos para fins de apuração da receita líquida de tributos diretos na forma do disposto no item 4.1. acima. **4.3.3.** Eventual atraso da Superficiária na entrega dos relatórios mensais, na forma e no prazo ajustado, acarretará a incidência de multa diária de R$ 10.000,00 (dez mil reais), por dia de atraso até sua efetiva entrega. **4.3.3.1.** O valor da multa será corrigido monetária e mensalmente entre a data desta escritura e a do efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGP-M/FGV e pago mensalmente até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, mediante depósito em conta corrente bancária que a Proprietária oportunamente indicará, sob pena de imediata incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa moratória de 10%

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

(dez por cento), incidentes sobre o valor devido, corrigido monetariamente. **4.3.4.** A Superficiária deverá permitir acesso à Proprietária a todos os demonstrativos financeiros relativos à apuração das receitas sobre as quais a Proprietária tem direito à participação percentual na forma do disposto no item 4.2. e subitens acima, sempre em horário marcado com a Proprietária e desde que solicitado por esta com pelo menos 3 (três) dias úteis de antecedência, e nunca em periodicidade superior a uma vez por mês. **4.3.5.** Na hipótese de ser verificada eventual divergência entre o valor apurado pela Superficiária da participação percentual devida à Proprietária e o valor verificado pela Proprietária, a Superficiária efetuará o pagamento da participação percentual sobre a parte não controversa da participação percentual, sendo que a parte controversa deverá ser solucionada pela Proprietária e Superficiária até o pagamento da parcela subseqüente da participação percentual da Proprietária. Em caso de impasse, o problema deverá ser solucionado por mediação na forma do item 17.16, abaixo. **4.3.6.** Caso a Superficiária venha receber alguma receita antes do evento previsto no item 2.3, acima, o valor devido a Proprietária, calculado na forma dos itens 4.2.2 e 4.2.3, será repassado à Proprietária no prazo de 15 (quinze) dias, contados de tal evento (item 2.3), acima, corrigido monetariamente pela variação do IGP-M/FGV. **4.4.** O não pagamento pela Superficiária à Proprietária da participação das receitas na data prevista no item 4.2. e subitens acima ensejará o pagamento de multa pela Superficiária à Proprietária em montante equivalente a 10% (dez por cento) do valor efetivamente devido, devidamente corrigido pela variação acumulada do IGP-M/FGV e juros moratórios de 1% (um por cento ao mês), ambos calculados pro-rata-temporis, desde a data em que o pagamento era devido até a data do efetivo pagamento. **4.5.** Nos casos de locação da Arena, a Proprietária não terá qualquer direito sobre as receitas advindas da bilheteria, que serão de exclusiva titularidade do locatário da Arena. **4.6.** Para os jogos do time de futebol principal profissional da Proprietária, a Superficiária dá, desde logo, a Arena em comodato para a Proprietária, devendo a Proprietária reembolsar à Superficiária os custos e despesas incorridos e devidamente comprovados por esta com relação a energia, segurança, água, seguros, entre outros a serem definidos de comum acordo e de boa-fé oportunamente. Tal comodato abrangerá única e exclusivamente os jogos do

time principal de futebol, sendo restrito aos horários estritamente necessários para tanto, de forma a não prejudicar as demais atividades da Arena. **4.6.1.** Para fins do disposto no item 4.6 acima, a Superficiária manterá a Arena disponivel em todas as datas previstas para os jogos de campeonatos oficiais, de acordo com os calendários oficiais da CBF, Federação Paulista de Futebol, CONMEBOL, FIFA, desde que respeitado o prazo previsto no item 4.10.1.2, abaixo. **4.6.2.** A Proprietária, na qualidade de comodatária da Arena nos jogos do time principal de futebol profissional da Proprietária, terá direito à totalidade das receitas da bilheteria relativas a tais jogos. **4.7.** Caso a Superficiária experimente quaisquer restrições na exploração comercial da Arena em função de contratos pré-existentes firmados pela Proprietária com relação ao Estádio de Futebol, o impacto financeiro de tais restrições será deduzido da remuneração da Proprietária prevista nos itens 4.2.2. e 4.2.3. **4.7.1.** - Não haverá dedução da remuneração da Proprietária no caso dos painéis de propaganda alocados no campo de futebol em dias de jogos do time de futebol da Proprietária, em decorrência de contratos estabelecidos pela Federação Paulista de Futebol, Confederação Brasileira de Futebol, Clube dos Treze, CONMEBOL, FIFA ou outras entidades assemelhadas com as emissoras de televisão.- **4.8.** Na hipótese de Habite-se parcial da Arena na forma do disposto no item 3.3.13. acima, a Proprietária fará jus a uma participação percentual sobre as receitas auferidas pela Superficiária com a exploração das áreas da Arena objeto do Habite-se parcial, líquidas de tributos diretos, nos percentuais fixados no subitem "i" dos itens 4.2.2. e 4.2.3. acima. **4.8.1** Caso seja possível e a Superficiária promova a exploração de receita no local de construção da Arena, durante a fase de obra, a Proprietária, da mesma forma, fará jus a uma participação percentual sobre as receitas auferidas, líquidas de tributos diretos, nos percentuais fixados no subitem "i" dos itens 4.2.2. e 4.2.3. acima. **4.9.** O direito de uso das cadeiras e camarotes será comercializado pela Superficiária com terceiros na forma de cessão de uso ou outra forma definida pela Superficiária por período não superior a 5 (cinco) anos e com pagamento mensal ou anual, e jamais excedente ao prazo da Superfície, devendo a Superficiária respeitar as condições relativas aos titulares das cadeiras cativas e vitalícias do Estádio de Futebol hoje existentes, observado, neste caso, o disposto no item 4.7. acima (as cadeiras

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

cativas e vitalícias somam **3.082** (três mil e oitenta e duas) cadeiras e serão localizadas no anel inferior – nível hoje existente). **4.9.1.** A comercialização do uso de uma cadeira ou camarote poderá permitir ao seu titular a aquisição de ingresso para jogos de futebol com percentual de desconto sobre o preço praticado de acordo com o tipo do evento de futebol a ser realizado, em consonância com instrumento a ser firmado oportunamente pela Superficiária com os adquirentes das cadeiras ou camarotes. **4.9.2.** Na hipótese da Superficiária optar por comercializar as cadeiras e/ou camarotes já com o direito do adquirente aos ingressos para os jogos do time de futebol da Proprietária, fica ajustado que a Superficiária terá preferência na aquisição dos ingressos em número necessário para atender a ocupação das cadeiras e/ou camarotes. Em tal caso, salvo outra forma ajustada entre as partes, serão observadas as seguintes regras: **a) –** até o dia 30 de novembro de cada ano, a Superficiária manifestará à Proprietária o interesse em adquirir antecipadamente os ingressos; **b) –** o preço de aquisição dos ingressos será equivalente à média dos valores efetivamente recebidos pela Proprietária, do ingresso mais barato de cada jogo de futebol oficial da Proprietária realizado na Arena, nos 12 (doze) meses anteriores;. **c) –** a forma de pagamento dos ingressos adquiridos antecipadamente pela Superficiária será o mesmo previsto nos instrumentos de comercialização das cadeiras e camarotes firmados com os adquirentes. **4.9.3.** A cadeira ou camarote não outorgarão ao seu titular nenhum direito com relação a eventos diversos de jogos de futebol do time profissional da Proprietária, exceto o direito de seu titular ser notificado por escrito com antecedência do evento para que adquira o ingresso pelo preço a ser praticado no evento, aquisição esta que deverá ocorrer em até 15 (quinze) dias da notificação de comunicação, salvo outro prazo ajustado de comum acordo entre a Superficiária e a Proprietária, ainda que para determinado evento específico. **4.9.4.** Na hipótese de a aquisição do ingresso não ser efetivada no prazo previsto no item 4.9.3. acima, ou no prazo estipulado de comum acordo, a Superficiária estará livre para negociar o ingresso com quaisquer terceiros.**4.10.** A Proprietária se compromete, durante o período de vigência da Superfície e após a conclusão das obras da Arena, a mandar, sempre que legalmente viável ou permitido pelo regulamento da competição em questão, todos os jogos de campeonatos oficiais, assim como

amistosos, de seu time principal profissional na Arena. **4.10.1.** Se a Arena não estiver disponível para a Proprietária em jogo de calendário oficial, por ação ou omissão culposa da Superficiária, a Superficiária pagará à Proprietária a indenização no valor equivalente a 50% (cinquenta por cento) da renda que vier a ser auferida pela Proprietária no jogo em que a Proprietária não puder utilizar a Arena, por data não disponível. **4.10.1.2** Observado o disposto no item 4.10.1.3 adiante, não será considerada culpa da Superficiária e não ensejará a obrigação de pagamento de multa o fato de estar a Arena indisponível para jogo oficial, caso este decorra de remarcação ou adiamento. **4.10.1.3.** Desde que, cumulativamente: a) a Proprietária comunique, por escrito, a Superficiária com antecedência mínima de 60 (sessenta dias) e b) não haja outro evento previamente agendado na Arena, a Superficiária não poderá deixar de ceder a Arena, sob pena de incorrer na mesma multa acima prevista. **4.10.2.** Nos jogos não oficiais, a Proprietária se compromete a informar a Superficiária, com antecedência mínima de 120 (cento e vinte) dias, a fim de verificar e garantir a disponibilidade da Arena. Caso já haja evento marcado, comprovadamente, a Arena não estará disponível para o jogo, sem incidência de multa contra a Superficiária. **4.10.3.** Na hipótese de a Arena ser utilizada para fim diverso, ou seja, para outras finalidades que não sejam as disputas oficiais de suas equipes de futebol, a Superficiária terá o direito de vetar o uso da Arena pela Proprietária. **4.10.4.** Fica expressamente vetada a utilização da Arena pela Proprietária ou qualquer outra entidade esportiva para treinos de futebol, exceção feita aos treinos obrigatórios previstos no regulamento das eventuais competições oficiais de futebol, cujos jogos venham a ser realizados na Arena. **V - Das Demais Obras e Benfeitorias** - **5.1** Ainda como pagamento da outorga da Superficie, a Superficiária se compromete, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, a executar as obras de reforma e modernização nas áreas sociais do clube da Proprietária localizado no Terreno (as "Obras de Benfeitorias"), nos termos do cronograma de obras consubstanciado no Anexo V desta escritura. **5.2.** As Obras de Benfeitorias a serem realizadas na sede social do clube da Proprietária compreendem a construção de um edifício administrativo e um edifício para quadras de tênis e poliesportivas e vestiário, constantes do Projeto que constitui o Anexo II da presente escritura e detalhadas no

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

memorial descritivo que constitui o Anexo VI desta escritura. - **5.2.1** A Proprietária, no prazo de até 60 (sessenta) dias, contados da assinatura da presente escritura, poderá requerer alteração do Projeto, exclusivamente, no que diz respeito ao vestiário, desde que, cumulativamente: a) seja viável tecnicamente e legalmente; b) não acarrete o aumento do custo financeiro da obra para a Superficiária e c) não impacte no prazo de início e prazo de entrega das obras da Arena e das Obras de Benfeitorias. **5.3.** A Proprietária será responsável, às expensas da Superficiária, por obter todo e qualquer alvará, licença ou permissão referente à aprovação e execução das Obras de Benfeitorias referidas neste item 5.1, devendo a Superficiária colaborar com a Proprietária na identificação de tais alvarás, licenças e permissões, assim como assistir a Proprietária no cumprimento das obrigações e apresentação de documentos de forma a permitir a obtenção de tais alvarás, licenças e permissões. **5.4.** A Superficiária deverá prover pela execução das Obras de Benfeitorias em um prazo de 12 (doze) meses, com carência de 60 (sessenta) dias, contados da expedição dos competentes alvarás de aprovação e execução das Obras de Benfeitorias. **5.4.1.** O prazo de execução das Obras de Benfeitorias poderá ser prorrogado na hipótese de eventos de caso fortuito ou força maior, bem como por necessidade de alteração técnica ou estrutural na execução da obra não prevista no Projeto, devidamente comprovadas, e que deverão ser comunicadas à Proprietária para que esta as possa avaliar com prazo suficiente para tanto, nunca inferior a 15 (quinze) dias, que afetem o ritmo de execução das Obras de Benfeitorias, devidamente comprovados no Diário de Obras e comunicados em até 15 (quinze) dias de sua ocorrência à Proprietária, hipótese na qual o prazo de execução das Obras de Benfeitorias será prorrogado pelo período em que perdurarem os eventos de caso fortuito e força maior acrescidos de prazo necessário para retomada das Obras de Benfeitorias após a cessação de tais eventos. **5.4.2.** A execução das Obras de Benfeitorias será efetivada sob a exclusiva responsabilidade da Superficiária, que deverá arcar com os custos de tais Obras de Benfeitorias às suas exclusivas expensas, provendo ainda pelo desenvolvimento de todos os projetos executivos referentes ao desenvolvimento e implementação das Obras de Benfeitorias, projetos estes que deverão respeitar os termos e condições do Anexo VI desta escritura. **5.4.3.** Visando a

consecução das Obras de Benfeitorias no prazo especificado no item 5.4. acima, a Superficiária contratará serviços de construtoras de primeira linha para a execução das Obras de Benfeitorias nos termos do Anexo VI e respeitando as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), bem como todas as leis, regulamentos e posturas locais, incluindo, dentre outras, normas de proteção ao meio ambiente. O Anexo VI não poderá ser modificado sem o prévio consentimento por escrito da Proprietária e da Superficiária. **5.4.4.** A execução das Obras de Benfeitorias será vistoriada mensalmente, quando a Superficiária e a Proprietária assinarão documento listando os eventuais desvios e/ou falhas apurados na vistoria parcial ("Falhas") com relação ao Anexo VI, sendo que a parte das obras que estiverem de acordo com o Anexo VI deverão receber o aceite da Proprietária.**5.4.5.**No prazo de 90 (noventa) dias anteriores à data prevista no item 5.4. para conclusão das Obras de Benfeitorias, a Superficiária e a Proprietária elaborarão o primeiro laudo de inspeção mencionando todos os trabalhos necessários à conclusão das Obras de Benfeitorias. Neste mesmo laudo, a Proprietária e Superficiária identificarão os trabalhos necessários para a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros das Obras de Benfeitorias e os demais trabalhos considerados como pendências irrelevantes que não impedem a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros das Obras de Benfeitorias. **5.4.6**. No prazo de 60 (sessenta) e 30 (trinta) dias anteriores à data prevista no item 5.4. para conclusão das Obras de Benfeitorias, a Superficiária e a Proprietária elaborarão, de comum acordo, respectivamente, o segundo e terceiro laudos de inspeção, na mesma forma, procedimento e condições previstos no item 5.4.5. acima. **5.4.7.** A Superficiária e a Proprietária desde já definem como itens e/ou pendências irrelevantes ou de menor importância aqueles que não impedem a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros das Obras de Benfeitorias. **5.4.8.** Na data prevista no item 5.4. acima, a Superficiária e a Proprietária celebrarão o laudo final de inspeção das Obras de Benfeitorias, apontando as eventuais pendências existentes. **5.4.9.** A Superficiária continuará responsável por prover pela regularização e/ou reparo das eventuais pendências apontadas no laudo mencionado no item 5.4.8. acima, em prazo a ser acordado oportunamente pela Superficiária e Proprietária.

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

Quando da conclusão de tais regularizações e/ou reparos, a Superficiária e a Proprietária firmarão o laudo final de vistoria.**5.4.10.** Se, por outro motivo que não caso fortuito ou força maior, na data prevista no item 5.4. acima, o Habite-se e o Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros das Obras de Benfeitorias não tenham sido emitidos, a Superficiária pagará à Proprietária, a partir de então, multa no valor de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por dia de atraso até a emissão do Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros para as Obras de Benfeitorias. **5.4.10.1.** O valor da multa será corrigido monetária e mensalmente entre a data desta escritura e a do efetivo pagamento, de acordo com a variação do IGP-M/FGV e pago mensalmente até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, mediante depósito em conta corrente bancária que a Proprietária oportunamente indicará, sob pena de imediata incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa moratória de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor devido, corrigido monetariamente. **5.4.10.2.** No que se refere ao prazo para execução das Obras de Benfeitorias (item 5.4.1), será aplicável o disposto no item 3.3.14, supra. **5.4.11**. A Superficiária e a Proprietária acordam desde já que será admitida a obtenção de Habite-se parciais para as Obras de Benfeitorias, na medida de sua viabilidade legal. Nesta hipótese, a multa prevista no item 5.4.10. acima será reduzida proporcionalmente em função do montante das Obras de Benfeitorias, cujo Habite-se parcial foi emitido em relação ao montante global das Obras de Benfeitorias conforme previsto no Anexo VI desta escritura. **5.4.12.** Ainda na hipótese das Obras de Benfeitorias que não sejam sujeitas à emissão de Habite-se e Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros, a Superficiária e a Proprietária acordam que tais obras serão vistoriadas em função de sua consonância com o disposto nos Anexo VI desta escritura, sendo que, quando do laudo de inspeção final na conclusão das Obras, a Superficiária e a Proprietária vistoriarão a regularização de tais Obras de Benfeitorias em relação ao Anexo VI desta escritura. Deste modo, a multa prevista no item 5.4.10 acima somente será aplicável na hipótese de tais Obras de Benfeitorias não estarem efetivamente em conformidade com o Anexo VI desta escritura, sendo que para este fim serão consideradas pendências irrelevantes aquelas que não impactam na funcionalidade, ou estética geral de tais Obras de Benfeitorias, observado, ainda, o disposto no item 5.4.11.

acima. **5.4.13.** Dentro de noventa 120 (cento e vinte) dias, contados do respectivo "Habite-se", a Superficiária se compromete a obter a CND-INSS da obra e protocolar, junto ao 2º Registro de Imóveis de São Paulo - SP, o respectivo requerimento de sua averbação, envidando todos os esforços para sua concretização rápida e regularmente, sempre as suas exclusivas expensas. **VI – Dos Custos com a Superfície - 6.1.** A Superficiária será a única e exclusiva responsável pelo pagamento de todas e quaisquer despesas com relação à Superfície, inclusive tributos, durante o período de vigência da Superfície.- **6.2.** A Proprietária não arcará com qualquer custo, ônus ou despesa relativos ao desenvolvimento, implementação, administração, manutenção e exploração comercial da Arena durante o prazo de concessão da Superfície, os quais serão de exclusiva responsabilidade da Superficiária.- **VII – Da Consolidação da Propriedade - 7.1.** Expirado o prazo da presente Superfície, ou, quando de sua extinção por qualquer motivo, a Proprietária consolidará em si a propriedade plena da Área de Superfície, contendo a edificação existente na Superfície, bem como toda e qualquer construção que a Superficiária venha a executar na Superfície, integralmente livre de qualquer ônus, ou gravame, judicial ou extrajudicial, sem que seja devido o pagamento de qualquer indenização para a Superficiária.- **7.2.**- A Arena deverá ser entregue pela Superficiária à Proprietária, quando da extinção da Superfície, de acordo com as condições previstas no laudo referido no item 3.3.11.1., acima, observado o desgaste natural decorrente do uso regular da Superfície pelo período aqui contratado e eventuais outras benfeitorias e acessões que a Superficiária venha a introduzir na Superfície, e que serão incorporadas à Superfície.- **7.2.1.** Quando do encerramento da Superfície, qualquer que seja sua causa, a Superficiária entregará à Proprietária todos os originais e os correspondentes arquivos eletrônicos de todos os documentos referentes à Arena.- **7.3.** Antes de 30 (trinta) dias da expiração do prazo da Superfície, a Proprietária e a Superficiária procederão, em conjunto, à vistoria da Arena, tendo como parâmetro o laudo de vistoria referido no item 3.3.11.1. acima.- **7.4.** Na hipótese de serem verificados defeitos, vícios ou irregularidades em excesso ao desgaste decorrente do uso regular da Arena, a Superficiária deverá indenizar a Proprietária em montante a ser arbitrado oportunamente pelas partes em valor equivalente aos custos necessários para o reparo

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

de tais vícios ou irregularidades. Na hipótese de a Superficiária e a Proprietária não chegarem a um acordo quanto ao valor da indenização supra prevista em um prazo de 15 (quinze) dias, a questão será submetida a mediação na forma do disposto no item 17.16 abaixo. **7.4.1.** Essa indenização será paga até o dia 15 (quinze) do mês corrente, mediante depósito em conta corrente bancária que a Proprietária oportunamente indicará. **7.4.2**. A mora no pagamento da indenização ensejará a imediata incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa moratória de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor devido, corrigido monetariamente. **7.5.** Em qualquer hipótese de extinção da Superfície, a Proprietária será a única e exclusiva titular dos direitos autorais patrimoniais sobre o Projeto Modificativo.- **VIII - Da Posse da Área - 8.1.** A Superficiária tomará posse da Área da Superfície quando do início da execução das obras para o desenvolvimento e implementação da Arena, mediante notificação por escrito da Superficiária para a Proprietária.- **8.2.** Durante o prazo de vigência da "Cláusula Constituti" da Superfície, a Proprietária será responsável por todos e quaisquer encargos incidentes sobre a Área da Superfície, incluído, mas não limitado a impostos, taxas, contribuições, energia, água e demais despesas relativas ao uso da Área da Superfície.- **8.3.**- A Proprietária também será responsável, durante o prazo de vigência da referida "Cláusula Constituti", por manter a Superficiária indene com relação a todo e qualquer evento praticado pela Proprietária ou terceiros em função do uso da Área da Superfície.- **8.4.**- Na hipótese de a Proprietária não restituir a Área da Superfície à Superficiária ao término do prazo da "Cláusula Constituti", cometerá esbulho possessório e estará sujeita à ação de reintegração de posse, com medida liminar, "inaudita altera pars", além de se lhe aplicar a multa diária de R$ 10.000,00 (dez mil Reais), devida até a efetiva entrega da Área da Superfície à Superficiária.- **8.5.** Também na hipótese de a Proprietária não entregar a Área da Superfície à Superficiária ao término do prazo da "Cláusula Constituti" conforme previsto no item 8.1. acima, o prazo de execução das obras da Arena será prorrogado pelo exato período do atraso da Proprietária em entregar a Área da Superfície para a Superficiária.- **IX – Do comodato à Proprietária de áreas a serem utilizadas por seu clube social - 9.1.** Com a implantação da Arena na Área de Superfície e das Obras de Melhoria nas áreas sociais

do Clube Social da Proprietária localizado no Terreno, haverá locais na Área de Superfície que serão utilizados pela Proprietária para melhor uso das áreas sociais do clube da Proprietária (as "Zonas de Interface"), conforme a área descrita a seguir: Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 27, de coordenadas N 7.397.050,074 e E 328.780,931; deste, segue com azimute de 67°11'05" e distância de 27,79m, até o vértice 28, de coordenadas N 7.397.060,849 e E 328.806,545; deste, segue com azimute de 157°10'25" e distância de 39,98m, até o vértice 29, de coordenadas N 7.397.024,001 e E 328.822,054; deste, segue com azimute de 247°15'31" e distância de 30,25m, até o vértice 30, de coordenadas N 7.397.012,305 e E 328.794,152; deste, segue com azimute de 340°46'54" e distância de 23,06m, até o vértice 31, de coordenadas N 7.397.034,082 e E 328.786,561, deste, segue com azimute de 250°13'52" e distância de 23,54m, até o vértice 32, de coordenadas N 7.397.026,120 e E 328.764,408; deste, segue com azimute de 33°11'47" e distância de 15,43m, até o vértice 111, de coordenadas N 7.397.039,035 e E 328.772,858; deste, segue em curva com raio de 4.75m numa distância de 8,42m, até o vértice 112, de coordenadas N 7.397.046,050 e E 328.770,639; deste segue com azimute de 68°38'39" e distância de 11,05m até o vértice 27, de coordenadas N 7.397.050,074 e E 328.780,931; ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 1.395,75 (Um mil, trezentos e noventa e cinco metros quadrados e setenta e cinco decímetros quadrados). Referidas Zonas de Interface estão melhor localizadas e descritas no Anexo VII desta escritura e correspondem basicamente a: **a)** – Em parte da área objeto da Transcrição nº 10.811 encontram-se abrangidas as seguintes áreas de comodato: **a.1)** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 59, de coordenadas N 7.396.993,163 e E 328.603,745; deste, segue com azimute de 3°34'05" e distância de 2,57m, até o vértice 60, de coordenadas N 7.396.995,729 e E 328.603,905; deste, segue com azimute de 65°59'04" e distância de 14,24m, até o vértice 101, de coordenadas N 7.397.001,524 e E 328.616,911; deste, segue em curva com raio de 60,24m numa distância de 23,38m,até o vértice 102, de coordenadas N 7.396.989,263 e E 328.636,644; deste, segue com azimute de 188°47'24" e distância de 4,06m, até o vértice 103, de coordenadas N 7.396.985,247 e E 328.636,023; deste, segue em curva com raio de 4,75m numa distância de 7,47m, até

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11-30566766 FAX: 11-38879831

o vértice 104, de coordenadas N 7.396.979,826 e E 328.639,994; deste, segue com azimute de 98°52'57" e distância de 7,35m, até o vértice 42, de coordenadas N 7.396.978,692 e E 328.647,252; deste, segue com azimute de 214°39'09" e distância de 5,12m, até o vértice 105, de coordenadas N 7.396.974,482 e E 328.644,336; deste, segue com azimute de 304°40'26" e distância de 30,49m, até o vértice 106, de coordenadas N 7.396.991,823 e E 328.619,269; deste segue em curva com raio de 15,63m numa distância de 16,31m, até o vértice 59, de coordenadas N 7.396.993,163 e E 328.603,745; ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 239,62 (Duzentos e trinta e nove metros quadrados e sessenta e dois decímetros quadrados); **a.2)** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 34, de coordenadas N 7.397.026,959 e E 328.754,450; deste, segue em curva com raio de 60,87m numa distância de 21,13m, até o vértice 35, de coordenadas N 7.397.014,973 e E 328.737,176; deste, segue com azimute de 246°05'31" e distância de 30,28m, até o vértice 36, de coordenadas N 7.397.002,655 e E 328.709,517; deste, segue com azimute de 245°57'42" e distância de 20,34m, até o vértice 37, de coordenadas N 7.396.994,370 e E 328.690,942; deste, segue com azimute de 245°59'24" e distância de 10,05m, até o vértice 38, de coordenadas N 7.396.990,280 e E 328.681,760; deste, segue em curva com raio de 60,09m numa distancia de 21,12, até o vértice 39, de coordenadas N 7.396.985,471 e E 328.661,301; deste, segue com azimute de 356°46'26" e distância de 5,00m, até o vértice 107, de coordenadas N 7.396.990,461 e E 328.661,020; deste, segue em curva com raio de 55,24m numa distância de 19,34m, até o vértice 108, de coordenadas N 7.396.994,857 e E 328.679,752; deste, segue com azimute de 65°58'59" e distância de 60,60m, até o vértice 109, de coordenadas N 7.397.019,521 e E 328.735,104; deste, segue em curva com raio de 55,97m numa distância de 19,36m, até o vértice 110, de coordenadas N 7.397.030,509 e E 328.750,931; deste segue com azimute de 135°15'05" e distância de 5,00m até o vértice 34, de coordenadas N 7.397.026,959 e E 328.754,450; ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 505,27m2 (Quinhentos e cinco metros quadrados e vinte e sete decímetros quadrados); e, **a.3)** Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice 27, de coordenadas N 7.397.050,074 e E 328.780,931; deste, segue com azimute de 160°36'19" e distância de 16,95m, até o

vértice 31, de coordenadas N 7.397.034,082 e E 328.786,561, deste, segue com azimute de 250°13'52" e distância de 23,54m, até o vértice 32, de coordenadas N 7.397.026,120 e E 328.764,408; deste, segue com azimute de 33°11'47" e distância de 15,43m, até o vértice 111, de coordenadas N 7.397.039,035 e E 328.772,858; deste, segue em curva com raio de 4.75m numa distância de 8,42m, até o vértice 112, de coordenadas N 7.397.046,050 e E 328.770,639; deste segue com azimute de 68°38'39" e distância de 11,05m até o vértice 27, de coordenadas N 7.397.050,074 e E 328.780,931 ponto inicial da descrição, encerrando uma área de 236,66m2 (Duzentos e trinta e seis metros quadrados e sessenta e seis decímetros quadrados).- b) – A totalidade da área objeto da Matrícula 60.737, embora compreendida na Área da Superfície é dada, nesta data, em comodato à Proprietária; c) – A totalidade da área objeto da Matrícula 101.083, embora compreendida na Área da Superfície é dada, nesta data, em comodato à Proprietária; d) – A totalidade da área objeto da Matrícula 101.084, embora compreendida na Área da Superfície é dada, nesta data, em comodato à Proprietária; e, e) – A totalidade da área objeto da Matrícula 83.800, embora compreendida na Área da Superfície é dada, nesta data, em comodato à Proprietária. **9.2.**- Para tanto, a Superficiária, desde já, se obriga a dar à Proprietária em comodato, nos termos dos art. 579 e seguintes do Código Civil, as Zonas de Interface para que delas use como parte integrante das áreas sociais do Clube Social da Proprietária. **9.2.1.** O presente comodato é concedido à Proprietária pelo mesmo prazo previsto para a Superfície, nos termos do item 2.3 acima.- **9.3.** A Proprietária, por outro lado, se obriga a conservar e arcar com todas as despesas necessárias a manutenção e limpeza das Zonas de Interface, bem como se obriga a zelar pelo bom uso das Zonas de Interface pelos usuários das áreas sociais do Clube Social da Proprietária, sendo que tal uso não poderá prejudicar a plena utilização da Arena.- **9.4.**- Caso a utilização indevida de tais áreas comprometa, de alguma maneira relevante, o uso da Arena, fica estabelecido que a Proprietária arcará com todos os custos e despesas necessários para o restabelecimento do uso normal da Arena, sem prejuízo de indenizar a Superficiária pelos prejuízos causados em decorrência da impossibilidade de utilização da Arena.- **X - Da Cessão de Créditos e Securitização de Recebíveis - 10.1.** A Proprietária

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

expressamente declara ter conhecimento e concorda que a Superficiária poderá utilizar mecanismos de securitização de receitas, observado o disposto no item 10.5. abaixo, mediante cessão dos recebíveis de sua titularidade, presentes e futuros, da Arena para instituições financeiras, fundos de investimento em direitos creditórios e/ou companhias securitizadoras de créditos imobiliários para emissão de certificados de recebíveis imobiliários.- **10.2.** A Proprietária se declara ciente e expressamente manifesta sua concordância que, nos procedimentos e demais documentos referentes à eventual cessão ou securitização dos recebíveis, sejam fornecidas informações com relação à Superfície; e citados e referidos expressamente o nome e dados da Proprietária em todos os instrumentos, documentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação da eventual securitização dos recebíveis. **10.2.1.** Eventual demora ou impedimento à securitização dos recebíveis não será justa causa para o não cumprimento das obrigações pela Superficiária.- **10.2.2.** A autorização acima concedida não significa qualquer cessão direta ou indireta de utilização das marcas, logomarcas, marcas figurativas, etc. de titularidade da Proprietária.**10.3.** A ciência da Proprietária com relação aos procedimentos mencionados no item 10.2. acima não implicará em qualquer responsabilidade de sua parte ou co-obrigação pelo cumprimento dos referidos instrumentos, o que deverá constar expressamente em todos os instrumentos e outros materiais de formalização, contratação ou divulgação celebrados pela Superficiária. **10.4.** A Superficiária não poderá, de forma alguma, onerar ou gravar a Superfície como forma de garantir o pagamento das eventuais operações de securitização dos recebíveis imobiliários referidas no item 10.1. acima. **10.5.** Não poderá ser objeto de cessão a parcela dos recebíveis derivada da exploração da Arena pela Superficiária correspondente às parcelas do preço de aquisição da Superfície relativa aos percentuais de participação da Proprietária na exploração da Arena conforme disposto nos itens 4.2.2 e 4.2.3. acima. **XI – Das Declarações Relativas ao Terreno - 11.1.** A Proprietária declara que o Terreno, com exceção do disposto no item 11.2. abaixo, se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza e, por conseqüência, a Superficie é ora instituída livre e desembaraçada de quaisquer ônus, dívidas ou gravames de qualquer natureza, declarando também, sob responsabilidade

civil e criminal, que (i) desconhece a existência de ações reais e pessoais reipersecutórias, relativas ao Terreno ou de outros ônus reais sobre ele incidentes; e (ii) desconhece qualquer projeto de desapropriação ou declaração de utilidade pública para fins de desapropriação ou ocupação temporária, objetivando, total ou parcialmente, o Terreno.- **11.2.** A Proprietária declara que o Terreno é objeto dos processos e execuções previstos no Capítulo I, acima, que tem como objeto o questionamento da incidência do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, assumindo, ainda, a Proprietária, plena, total, irrevogável responsabilidade por todas e quaisquer despesas e/ou encargos relativos a tais processos e execuções, inclusive todo e qualquer dano que possa afetar o exercício manso e pacífico da Superfície pela Superficiária. **11.3.** A Proprietária é a única e exclusiva responsável por manter a Superficiária livre e isenta de qualquer fato ou ato que possa afetar o exercício manso e pacífico da Superfície pela Superficiária. Na hipótese de eventual ato ou fato que afete o exercício manso e pacífico da Superfície pela Superficiária decorrente de culpa da Proprietária, ela deverá indenizar a Superficiária com relação aos investimentos realizados por esta na Superfície.- **11.4.-** A Proprietária é responsável pelos riscos da evicção nos termos da legislação vigente, sem qualquer limitação a qualquer título. **XII - Das Disposições Relativas a Desapropriação - 12.1.** Na hipótese de desapropriação do Terreno, a Superfície será resolvida de pleno direito, ficando a Proprietária e Superficiária isentas do pagamento de qualquer multa ou indenização, a qualquer título, exceção feita ao direito da Superficiária participar na indenização paga pelo Poder Expropriante à Proprietária, na proporção do investimento realizado pela Superficiária na Superfície com relação ao patrimônio titulado pela Proprietária anteriormente ao investimento feito pela Superficiária, e reduzido proporcionalmente pelo prazo de decurso da Superfície desde a data de início do prazo de contagem da vigência da Superfície na forma do disposto no item 2.3. acima. **XIII – Das Disposições Relativas a Sinistro - 13.1.** Na hipótese de sinistro, total ou parcial, da Arena, a Superficiária será responsável por repor à Arena, sob sua exclusiva responsabilidade e expensas, na condição anterior ao sinistro no menor prazo legal e tecnicamente viável. **13.2.** A Superficiária, durante toda a vigência da Superfície, manterá a Arena segurada por empresa de seguros de primeira linha e idônea,

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

regularmente estabelecida no Brasil, obrigando-se a empregar qualquer valor recebido na reconstrução da Arena para sua restituição na forma em que a recebeu, à Proprietária, ao termo da Superfície. **13.3.** Na ocorrência de sinistro parcial ou total na Superfície, a Superficiária deverá promover, com o emprego do produto da indenização do seguro, a reconstrução da Arena, sob sua exclusiva responsabilidade, de forma a repor a Arena à Proprietária, ao termo da Superfície, na condição anterior ao sinistro no menor prazo legal e tecnicamente viável. **13.4.** Caso a indenização do seguro não seja suficiente para promover a reconstrução da Arena, a Superficiária deverá arcar com a diferença necessária para efetuar a recomposição da Arena na forma aqui estipulada.- **XIV – Das Penalidades.14.1**. Se outra penalidade mais específica não for prevista nesta escritura, o descumprimento pela Proprietária ou Superficiária de qualquer das obrigações aqui previstas, dentro dos prazos estipulados nesta escritura, por sua culpa exclusiva, ensejará o pagamento de multa moratória à outra parte correspondente a R$ 10.000,00 (dez mil Reais) por dia de atraso no cumprimento da obrigação, corrigido monetariamente e cada período de um ano civil, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M/FGV e pago mensalmente até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, mediante depósito em conta corrente bancária que a Proprietária ou a Superficiária, conforme o caso, oportunamente indicará, sob pena de imediata incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa moratória de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor devido, corrigido monetariamente. **14.2.** Para efeitos do disposto no item 14.1., acima, caberá à parte inocente: (i) notificar a parte inadimplente por escrito acerca da ocorrência e natureza da inadimplência; e (ii) dar à parte inadimplente tempo e oportunidades razoáveis, não inferior a 30 (trinta) e não superior a 60 (sessenta) dias, contados do recebimento da supracitada notificação, para sanar tal inadimplemento.- **14.3.** As partes reconhecem que as multas por ela incorridas, nos termos desta escritura, constituirão dívidas líquidas e certas, servindo esta escritura como título executivo extrajudicial.- **XV – Da Rescisão.15.1.** Na hipótese de a Superficiária não cumprir com a destinação da Superfície disposta no item 2.2. desta escritura, ou ainda, na vigência da Superfície, der destinação diversa à Superfície sem prévia e expressa autorização da Proprietária, a Superfície poderá ser rescindida pela

Proprietária de pleno direito, na forma do disposto no art. 1.374 do Código Civil Brasileiro, observado o procedimento previsto nos itens 15.2. e 15.3. abaixo, sem qualquer direito à indenização pelo investimento pela Superficiária realizado no desenvolvimento e implementação da Arena e sem prejuízo pelas perdas e danos causados à Proprietária. **15.2.** Para fins do disposto no item 15.1., acima, na hipótese de a Proprietária entender que a Superficiária não cumpriu com a destinação da Superfície disposta no item 2.2. desta escritura, ou ainda, na vigência da Superfície, deu destinação diversa à Superfície, deverá notificar a Superficiária para que esta corrija a infração em tempo e oportunidades razoáveis, não inferior a 30 (trinta) e não superior a 90 (noventa) dias, contados do recebimento da supracitada notificação. **15.3.** Uma vez recebida a notificação por escrito de que trata o item 15.2. acima pela Superficiária, na hipótese de esta entender que não incorreu na infração alegada pela Proprietária, a Superficiária poderá exigir que a solução seja submetida a mediação na forma do disposto no item 17.16. desta escritura, sendo que o prazo para correção previsto no item 15.2. acima correrá da data da solução da pendência em mediação, na hipótese de a mediação concluir pela efetiva infração da Superficiária nos termos do disposto no item 15.1. acima. **15.4.** Sem prejuízo da obrigação de solucionar a pendência, caso a mediação conclua pela efetiva infração, a Superficiária deverá efetuar o pagamento da multa diária de R$ 10.000,00 (dez mil Reais) prevista nos itens 14.1. e 14.2, contados desde o término do prazo previsto na notificação enviada pela Proprietária, até a data da efetiva regularização. **15.5.** Caso a Superficiária não solucione a pendência dentro do prazo previsto no item 15.3., acima, a Superfície poderá ser rescindida pela Proprietária de pleno direito, sem qualquer direito à indenização pelo investimento pela Superficiária realizado no desenvolvimento e implementação da Arena e nas Obras de Benfeitorias. **XVI – Das Condições Suspensivas - 16.1.** A eficácia da presente escritura está subordinada, na forma do artigo 125 do Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406, de 10.01.2002), à observância, no prazo de 120 (cento e vinte) dias, contados da presente data, da totalidade das seguintes condições suspensivas, cumulativa e sucessivamente: a) – a expedição do Alvará de Obras; e, b) – a obtenção e entrega à Proprietária, de cópia autenticada do Performance Bond, nos termos previstos no item 3.4, acima.

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

16.1.1. Para os fins do item acima, a Superficiária deverá: a) apresentar a minuta do Perfomance Bond que atenda aos requisitos previstos neste instrumento, no prazo de 30 (trinta) dias, anteriores à data prevista no item 16.1 acima; e b) no prazo previsto no item 16.1, acima, entregar à Proprietária a cópia autenticada da Apólice do Seguro Performance Bond emitida nos termos do item 3.4, acima, mediante carta protocolo.. **16.2.** Uma vez implementadas todas as condições suspensivas citadas acima, a presente escritura passará, automaticamente, a produzir todos seus efeitos, independentemente de nova manifestação das partes. **16.3.** Caso as condições suspensivas não sejam implementadas no prazo previsto no item 16.1 acima, poderá a Proprietária, com anuência da Superficiária, prorrogar o prazo até que aludidas condições sejam atendidas ou, a critério da Proprietária, considerar resolvida a presente escritura de pleno direito, sem quaisquer efeitos para as partes, que retornarão ao "*statu quo ante*", podendo a Proprietária dar ao Terreno o melhor destino que lhe convier. **16.4.** A Superficiária e a Proprietária assinarão a respectiva escritura de distrato dentro de 30 (trinta) dias, contados da data do recebimento pela Superficiária de comunicação de resolução do presente instrumento enviada pela Proprietária, arcando exclusivamente a Superficiária com todos emolumentos devidos por sua lavratura. **16.4.1**.A ausência da Superficiária na data designada para formalização do distrato acarretará a incidência da multa de R$ 10.000,00 (dez mil Reais) por dia de atraso no cumprimento da obrigação, corrigido monetariamente e cada período de um ano civil, de acordo com a variação percentual acumulada do IGP-M/FGV e pago mensalmente até o dia 15 (quinze) do mês seguinte ao vencido, mediante depósito em conta corrente bancária que a Proprietária oportunamente indicará, sob pena de imediata incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa moratória de 10% (dez por cento), incidentes sobre o valor devido, corrigido monetariamente. **XVII - Das Declarações Finais - 17.1.** As partes declaram conhecer e se obrigam a obedecer e respeitar durante o prazo da Superfície todas as disposições legais ou regulamentares aplicáveis, quer sejam federais, estaduais e/ou municipais, inclusive aquelas relativas à proteção do meio ambiente, isentando a parte inocente de qualquer ônus ou responsabilidade que possa advir por falta de cumprimento das citadas disposições

legais e regulamentos. **17.2** Em decorrência do disposto no Capítulo XVI, acima, a presente escritura terá pleno efeito entre as partes a partir da data da implementação das condições suspensivas previstas no referido Capítulo XVI.. **17.3.** A tolerância e as concessões recíprocas terão caráter eventual e transitório e não configurarão, em qualquer hipótese, renúncia, transigência, remição, perda, modificação, redução ou ampliação de qualquer direito, faculdade, privilégio, prerrogativa ou poderes conferidos a qualquer das partes nos termos desta escritura, assim como, quando havidas, o serão, expressamente, sem o intuito de novar as obrigações previstas nesta escritura. **17.4.** A presente escritura e seus anexos, celebrada em caráter irrevogável e irretratável, substitui todos os contratos, documentos, cartas, memorandos ou propostas e entendimentos anteriores entre as partes, inclusive orais, mantidos pelas partes anteriormente à presente data a respeito da presente outorga de Superfície, e obriga as partes, seus herdeiros e sucessores. **17.5.** O ingresso e o registro da presente escritura perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis ficará sujeito à implementação das condições suspensivas previstas no Capitulo XVI acima. Para tanto, a presente escritura deverá ser levada a registro juntamente com a fotocópia autenticada da Apólice do Performance Bond, com a via original da comunicação encaminhada pela Superficiária com o aceite da Proprietária e com o termo de ratificação da presente escritura.**17.5.1.** As despesas com o registro desta escritura, assim como com sua lavratura correrão por conta exclusiva da Superficiária, que será a responsável, também, pelo pagamento de qualquer tributo que eventualmente incida diretamente sobre a presente outorga da Superfície. **17.6.** A Proprietária se compromete, desde já, a adotar de imediato todas as medidas que sejam eventualmente necessárias, para suprir eventuais exigências do Oficial de Registro de Imóveis para registro da presente, inclusive eventual retificação, assim como fornecer documentos ou informações que sejam necessários para tanto. **17.7.** Se ocorrer a proibição ou restrição legal de utilização de algum dos índices eleitos nesta escritura, ajustam as partes que, a partir do mês em que se verificar a citada ocorrência, a qualquer tempo, haverá sua substituição pelo IPCA-IBGE. **17.8.** Caso a Proprietária seja citada, ou de qualquer outra maneira formalmente instada a satisfazer uma pretensão, de qualquer natureza, formulada por terceiros, fundamentada na

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

construção da Arena ou atos, fatos e responsabilidades associados a tal construção e desde que tais eventos não tenham sido causados por atos ou fatos imputáveis à Proprietária (o "Pleito"), a Superficiária será a única e exclusiva responsável por satisfazer tal pretensão nos termos do disposto neste item. **17.8.1.** A Proprietária notificará a Superficiária sobre eventual recebimento de um Pleito até a data que marca o primeiro terço (1/3) do periodo estipulado em lei para apresentação da defesa, embora em nenhum caso seja obrigada a fazer a notificação em menos de 2 (dois) dias úteis após o recebimento do Pleito.**17.8.2.** Uma vez notificada do Pleito, a Superficiária decidirá se atenderá ou contestará o Pleito, e comunicará a Proprietária desta decisão até a data que marca (2/3) do prazo estipulado em lei para apresentação da correspondente defesa. **17.8.3.** Caso a Superficiária opte por satisfazer o Pleito, instruirá a Proprietária a fazer o pagamento ou transação, entregando à Proprietária os recursos necessários para a satisfação do Pleito, ficando certo, contudo, que a Proprietária não será obrigada a satisfazer ou transacionar sobre Pleitos que, em seu entendimento, constituam precedentes indesejáveis, sejam prejudiciais à sua imagem, ou de outra maneira a prejudiquem. **17.8.4** Caso a Superficiária decida contestar o Pleito, a Superficiária ficará responsável pelos honorários advocatícios e demais custos processuais referentes à contestação do Pleito, devendo a Proprietária fornecer procurações aos profissionais indicados pela Superficiária e não contestados justificadamente pela Proprietária, bem como fornecer outros documentos necessários à defesa da Superficiária no Pleito. **17.8.5.** Caso a Superficiária não responda à Proprietária no prazo previsto no item 17.8.2., acima, a Proprietária poderá optar por satisfazer ou contestar o Pleito, ao seu exclusivo critério, sendo que na hipótese de contestação, a Superficiária será responsável pelo pagamento dos honorários advocatícios dos advogados contratados ao exclusivo critério da Proprietária, assim como os demais custos processuais referentes à contestação do Pleito. **17.8.6.** Em qualquer dos casos descritos acima, a Superficiária adiantará à Proprietária os recursos financeiros necessários ao pagamento dos custos e despesas relacionados ao Pleito. **17.9.** Caso a Superficiária seja citada, ou de qualquer outra maneira formalmente instada a satisfazer uma pretensão, de qualquer natureza, formulada por terceiros,

relativa a atos, fatos ou responsabilidades associado aos imóveis aqui tratados ou à Arena e desde que tais eventos não sejam de responsabilidade relativa da construção, (o "Pleito"), a Proprietária será a única e exclusiva responsável por satisfazer tal pretensão nos termos do disposto neste item. **17.9.1.** São aplicáveis ao caso acima, em favor da Superficiária, as mesmas disposições contidas nos itens 17.8 e seus subitens supra. **17.10.** Toda e qualquer modificação, alteração ou aditamento à presente escritura somente será válida se feito por instrumento escrito, assinado pelas partes.**17.11.** As partes se obrigam ao fiel, pontual e integral cumprimento por si e por seus sucessores e cessionários, a qualquer título. **17.12.** As partes reconhecem a unicidade e a indivisibilidade das disposições desta escritura, que deverão ser interpretadas de forma harmônica e sistemática, tendo como parâmetro a natureza do negócio celebrado entre as partes. **17.13.** É expressamente vedada a cessão a terceiros, por qualquer das partes, dos direitos e obrigações previstos nesta escritura, exceto na hipótese de cessão pela Superficiária para sociedades controladas pela Superficiária ou por controladora da Superficiária ou ainda para fundos de investimento controlados e/ou administrados pela Superficiária, com o propósito específico de implementação do negócio objetivado na presente escritura, desde que a Superficiária mantenha o controle societário. **17.13.1.** Sem prejuízo do disposto acima, a Superficiária também poderá ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes desta escritura, se a cessionária for comprovadamente empresa idônea, com capacidade financeira suficiente para o cumprimento da integralidade das obrigações constantes da presente escritura, desde que atendidas as seguintes condições: a) – haja anuência da Proprietária; b) - se a cessão ocorrer antes de concluídas as obras da Arena, a Superficiária permanecerá solidariamente responsável com a cessionária, por todas as obrigações assumidas perante a Proprietária, até a conclusão da Arena. **17.13.2.** Cumpridos os requisitos acima, a anuência da Proprietária não poderá ser negada de forma injustificada. **17.14.** Quaisquer notificações, exigências, instruções e outras comunicações a serem enviadas nos termos desta escritura para qualquer das partes serão feitas por escrito e entregues em mãos, enviadas por carta registrada, com franquia paga e comprovante de recebimento, telegrama ou Cartório de Registro de Títulos e Documentos aos endereços

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11-30656756 FAX: 11-38879831

constantes do preâmbulo desta escritura (ou ao outro endereço ou número que for dado por escrito por uma parte à outra nos termos desta escritura). **17.15.** Sem prejuízo das penalidades previstas nesta escritura, e a critério da parte inocente, o cumprimento das obrigações aqui estabelecidas fica sujeito à execução específica, na forma do disposto na legislação processual, tendo em vista que as partes acordam que a indenização por perdas e danos não é o remédio mais adequado na hipótese de inadimplemento de qualquer das obrigações ora previstas. **17.16.** Na hipótese de impasse das partes com relação à aplicação desta escritura em um prazo superior a 30 (trinta) dias, as partes acordam que tal impasse será submetido a mediação. Para fins da mediação cada uma partes nomeará, em um prazo de 5 (cinco) dias úteis, um mediador, sendo que esses dois mediadores nomearão um terceiro, os quais apresentarão uma solução para o impasse no prazo de 15 (quinze) dias. **17.16.1.** Não sendo possível superar o impasse pelo processo de mediação, quaisquer disputas ou divergências oriundas desta escritura incluindo as relativas à interpretação ou aplicação deste item, deverão ser dirimidas em caráter definitivo e vinculante com base no Regulamento da Câmara FGV de Conciliação e Arbitragem vigente à época da solução do litígio, por meio de um tribunal arbitral composto de 3 (três) árbitros escolhidos em conformidade com referidas regras. A legislação brasileira será aplicável, sendo vedado o recurso a qualquer outra legislação e julgamento por eqüidade. O tribunal arbitral será instalado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, e o idioma oficial será a língua portuguesa. **17.16.2.** Salvo quando de outra forma disposto na decisão arbitral, cada parte pagará os honorários, custas e despesas do árbitro que indicar, rateando-se entre as partes os honorários, custas e despesas do terceiro árbitro na proporção de 50% (cinqüenta por cento) para cada uma. **17.16.3.** Em face da presente cláusula compromissória, toda e qualquer medida cautelar deverá ser requerida (i) ao tribunal arbitral, caso este já tenha sido instaurado, e cumprida por solicitação do mesmo ao juiz estatal competente ou (ii) ao foro da comarca da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, caso o tribunal arbitral ainda não tenha sido instaurado. **17.16.4.** O laudo arbitral será considerado final e definitivo, obrigando as partes, as quais renunciam expressamente a qualquer recurso. **17.16.5.** Não obstante, cada uma das partes se reserva o direito de recorrer ao Poder

Judiciário com o objetivo de (i) assegurar a instituição da arbitragem, (ii) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes, e (iii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, do laudo arbitral. **17.17.** Pelas partes me foi dito que aceitavam a presente escritura, em seus expressos termos, recebendo neste ato as certidões referidas na Lei nº 7.433/85 e no respectivo Decreto sob nº 93.240/86, de cujo teor têm pleno conhecimento.**17.18.** Pelas partes me foi dito que aceitam a presente escritura em todos os seus expressos termos. Considerando que a presente escritura tem sua eficácia subordinada a condições suspensivas, tal como disposto no capítulo XVI, o imposto de transmissão devido à Prefeitura do Município de São Paulo, será recolhido pela Superficiária quando do implemento de todas as condições, sendo que, em tal oportunidade, as partes deverão promover, por instrumento publico termo de ratificação da presente. As partes isentam o Tabelionato e o Escrevente de qualquer responsabilidade no que se refere a tal recolhimento, cabendo exclusivamente a Superficiária a obrigação pelo pagamento. **17.19.** Para a lavratura desta escritura a Proprietária foram apresentados os seguintes documentos: (a) certidões das matrículas nsº 83.800, 83.802, 12.296, 47.662, 60.737, 90.491, 101.083, 101.084 e transcrição nº 10.811, expedidas pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis de São Paulo, que ficarão arquivadas nessas notas sob **número 52.186**, na **pasta 800**; (b) Que, em atenção ao disposto no artigo 84, combinado com o artigo 16, Parágrafo único do Decreto número 612/92, que deu nova redação ao Regulamento da Organização e do Custeio da Seguridade Social, foram emitidas, via **"INTERNET"**, em data de 14 de Julho de 2010, em nome da **"SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS"**, por solicitação desta Serventia, a Certidão Positiva com Efeitos de Negativa de débitos relativos às contribuições previdenciárias e às de terceiros, de número 003092010-21200345 emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, em 31 de Maio de 2010, com validade até 27 de Novembro de 2010, cuja cópia me foi exibida e ficará arquivada nestas notas sob o **número 10.940**, na **pasta 53**; bem como a Certidão Conjunta Positiva com Efeitos de Negativa de Débitos Relativos Tributos e Contribuições Federais

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

administrados pela Secretaria da Receita Federal, nos termos do artigo 8º, da Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal número 80, de 23 de Outubro de 1997, emitida via **"INTERNET"**, por solicitação desta Serventia em 12 de Julho de 2010, em nome da, **"SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS"**, às 10:13:29, do dia 21 de Junho de 2010, válida até 18 de Dezembro de 2010, Código de controle da certidão: 9605.2B1C.831B.0C05, cuja cópia me foi exibida e ficará arquivada nestas notas sob o **número 425**, na **pasta 03**; e; (c) ANEXO I ÁREA DE SUPERFÍCIE, ANEXO II – PROJETO LEGAL, ANEXO III – CADERNO DE ESPECIFICAÇÕES DA FIFA, ANEXO IV - CRONOGRAMA DE OBRAS *DA ARENA*, ANEXO V - CRONOGRAMA DAS OBRAS DE BENFEITORIAS, ANEXO VI – MEMORIAL DESCRITIVO DAS OBRAS DE BENFEITORIAS, ANEXO VII – ZONAS DE INTERFACE, que ficarão arquivado nessas notas sob **número 52.186**, na **pasta 800**.- E, de como assim o disseram, do que dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lhes sendo lida, em voz alta e clara, aceitaram, outorgaram e assinam. Emitida a D.O.I. (Declaração sobre Operações Imobiliárias), nos termos da Instrução Normativa vigente, da Secretaria da Receita Federal do Brasil (S.R.F.B.).- Eu, ***SANDRO PAES DE MELO SILVA***, escrevente a lavrei. Eu, Carlos de Campos, Tabelião Substituto a subscrevi.- Paga a presente R$ 36.555,60 ao Tabelião; R$ 365,56 à Santa Casa de Misericórdia; R$ 1.923,99 ao Registro Civil; R$ 1.923,99 ao Tribunal de Justiça; R$ 10.389,50 ao Estado; R$ 7,695,90 à Carteira das Serventias.- ***(a.a.) /// LUIZ GONZAGA DE MELLO BELLUZZO // FRANCISCO CAMPIZZI BUSICO // ROBERTO BOCCHINO FERRARI // PAULO REMY GILLET NETO ///*** - Devidamente selada.- Nada mais.- Trasladada em 50 (cinquenta) páginas, numeradas de 1 a 50.- Eu, _____, Tabelião Substituto a subscrevo e assino em público e raso.-

EM TESTº _____ DA VERDADE

_____

42º TABELIÃO DE NOTAS
Bel. Carlos de Campos
Av. Brasil, 564 - Sp/SP

LIVRO NÚMERO 4023 FOLHAS NÚMERO 095

NOTA NÚMERO 2332 (13/05/2011)

ESCREVENTE: **EDGARD CALAZANS**

SEGUNDO TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO, RATIFICAÇÃO E ADITAMENTO DA ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS

Saibam quantos esta pública escritura virem, que, aos **TREZE (13)** dias do mês de **MAIO** do ano dois mil e onze (2011), nesta Cidade e Comarca da Capital do Estado de São Paulo, da República Federativa do Brasil, na Rua Joaquim Floriano, número 100, 11º andar, onde a chamado vim, perante mim, escrevente, preposto designado para a lavratura desta pelo Tabelião, que ao final subscreve e encerra, estavam presentes as partes, entre si, justas e contratadas a saber: como OUTORGANTE CONCEDENTE PROPRIETÁRIA: **SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Turiaçú, 1840, Água Branca, CEP 05005-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.750.345/0001-57, e com seu Estatuto Social consolidado datado de 03 de setembro de 2008, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob nº 573.149, em 08 de setembro de 2008, neste ato representada, por seu Presidente, ***Sr. Arnaldo Luiz de Albuquerque Tirone***, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG número 4.551.924 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 599.157.308/53, residente e domiciliado na cidade de

São Paulo, na Rua Áustria, número 630, e por seu Diretor Financeiro, ***Sr. Jorge Vacarini***, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG número 4.751.838-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 048.995.128/72, residente e domiciliado na cidade de Santana de Parnaíba, deste Estado de São Paulo, na Alameda Valinhos, número 291 - Casa 4, eleitos, respectivamente, conforme Ata da reunião ordinária do Conselho Deliberativo realizada em 19 de Janeiro de 2011, registrada sob número 614.981, em 02/02/2011, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica da Capital, e Ata da reunião extraordinária da Diretoria Executiva, celebrada em 7 de Março de 2011, registrada sob número 616.497, em 18/03/2011, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica da Capital; cujos documentos sociais me foram exibidos e ficarão arquivadas nestas notas, sob **número 23.044,** na **pasta número 347,** doravante simplesmente referida como "**Proprietária**"; como OUTORGADA SUPERFICIÁRIA: **WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A,** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua George Eastman, 280, sala 06, Morumbi, CEP 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.355.015/0001-47, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial de São Paulo, sob **NIRE nº 35.222.007.884**, atos esses que ficam arquivados nestas notas sob **número 23.045**, na **pasta número 347**, neste ato representada nos termos do artigo 11º, de seu estatuto social, por seu Diretor, ***NILTON BERTUCHI,*** brasileiro, casado, advogado, inscrito na OAB/SP sob número 149.144, portador da cédula de identidade RG número 23.292.880-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 195.514.838-47, eleito nos termos da Ata de Assembléia Geral Extraordinária, celebrada em 16 de Novembro de 2010 e registrada na JUCESP sob número 458.118/10-2; e por seu bastante procurador ***GABRIEL MONTEIRO,*** brasileiro, casado, contador, portador da cédula de identidade RG número 1.723.581-2 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob número 605.677.839-87, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo com endereço comercial supra, nos termos da procuração celebrada em data de 11 de Maio de 2011, nas Notas do 13º Tabelião, desta cidade de São Paulo, no Livro número 4.204, às Fls. 037, cuja cópia me foi exibida e ficará arquivada nestas notas sob **número 21.470,** na **pasta número 108,** doravante simplesmente referida como **"Superficiária"**;

e ainda, como FIADORES: a) **WALTER TORRE JUNIOR**, brasileiro, empresário, portador do RG nº 7.581.240 SSP/SP e do CPF/MF 769.228.638-87, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Silvia Maria Alves Moreira, brasileira, arquiteta, portadora do RG nº 8.538.218-8 SSP/SP e do CPF/MF 036.879.058-45, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, e b) **PAULO REMY GILLET NETO**, brasileiro, administrador de empresas, portador do RG nº 3.826.556-8 SSP/SP e do CPF/MF 139.772.102-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Valéria Sousa Marques Gillet, brasileira, administradora de empresas, portadora do RG nº 37.113.759-7/SP e do CPF/MF 370.326.821-20, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, os varões doravante denominados em conjunto "**Fiadores**", sendo que as respectivas esposas comparecem dando seu consentimento à fiança prestada, na forma do art. 1.647 do Código Civil; todos neste ato representados por seu bastante procurador ***NILTON BERTUCHI***, brasileiro, advogado, casado, OAB/SP número 149.144, portador da cédula de identidade RG número 23.292.880-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 195.514.838/47, residente e domiciliado nesta cidade de São Paulo e com endereço comercial na Rua George Eastman, número 280; nos termos da procuração lavrada nas notas do 13º Tabelião desta cidade de São Paulo, em 11 de Maio de 2011, no Livro 4201, às Fls. 363, cuja cópia me foi exibida e ficará arquivada nestas notas sob **número 21.469,** na **pasta número 108**.- Os presentes, maiores e capazes, conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, consoante documentos ora apresentados e relacionados no item 15, "I", do Provimento 58/89, da Egrégia Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo, do que dou fé.- Então, pelas partes outorgantes me foi dito que: **I – Da Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície – 1.1** - Por força de escritura pública lavrada nesta notas, em 15 de julho de 2010, às fls. 175, do Livro 3.962 (a "Escritura de Superfície"), a Proprietária concedeu à Superficiária a superfície de área definida na Escritura de Superfície, observados os termos e condições ali previstos, para que a Superficiária possa erigir e explorar arena multiuso. **II – Retificação de cláusulas da Escritura de Superfície – 2.1 –** Em razão de equívocos de digitação no texto da Escritura de Superfície, existem itens que

necessitam ser retificados, conforme segue: a) – no item 2.3 da Escritura de Superfície há remissão ao item 3.3.11 quando, em realidade, o item correto a ser observado é o 3.3.10. Dessa forma, as Partes retificam a Escritura de Superfície, passando o item 2.3 da Escritura de Superfície a ter a seguinte redação: *"A Superfície é outorgada, neste ato, pela Proprietária à Superficiária por um prazo de 30 (trinta) anos, prazo este a ser contado da data de início do funcionamento da Arena, entendendo-se, como tal data, o primeiro evento destinado ao público realizado na Arena após a expedição do laudo de inspeção das Obras, nos termos do item 3.3.10, abaixo"*; b) – no item 3.3 da Escritura de Superfície deixou de constar que a data prevista para conclusão das obras será denominada na Escritura de Superfície como "Data de Conclusão das Obras". Dessa forma, e considerando que já houve a publicação do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma pela Municipalidade as Partes alteram o disposto no item 3.3 da Escritura de Superfície para constar como segue, mantendo-se íntegras as redações dos itens 3.3.1. a 3.3.14. da Escritura de Superfície: *"A Superficiária deverá prover pela execução das obras da Arena até 31/10/2012 (a "Data de Conclusão das Obras"), equivalente ao prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data de publicação do Alvará de Aprovação e Execução de Reforma pela Municipalidade que autorizou a realização das obras aqui objetivadas ("Alvará de Obras") de acordo com o cronograma físico-financeiro de obras que constitui o Anexo IV desta escritura (o "Cronograma de Obras"). Fica ressalvado ainda o prazo de carência de 180 (cento e oitenta) dias."*; c) – no item 4.6.1 da Escritura de Superfície há remissão ao item 4.10.1.2 quando, em realidade, o item correto a ser observado é o item 4.10.1.3, letra "a". Dessa forma, as Partes retificam o item 3.6.1 da Escritura de Superfície que passa a ter a seguinte redação: *"Para fins do disposto no item 4.6, acima, a Superficiária manterá a Arena disponível em todas as datas previstas para os jogos de campeonatos oficiais, de acordo com os calendários oficiais da CBF, Federação Paulista de Futebol, CONMEBOL, FIFA, desde que respeitado o prazo previsto no item 4.10.1.3, letra "a", abaixo."*. **III – Das condições suspensivas – 3.1** – A eficácia da Escritura de Superfície estava subordinada, na forma de seu item 16.1., à observância da totalidade das seguintes condições suspensivas: a) – a expedição do Alvará de Obras; e, b) – a obtenção e entrega à Proprietária, de cópia

autenticada de seguro de cumprimento de obrigações contratuais (o "Performance Bond"). **– 3.2 –** O alvará de obras foi expedido e a Superficiária entregou 2 (duas) apólices de seguro, sendo uma delas no valor de R$ 32.200.000,00 (trinta e dois milhões e duzentos mil reais), cuja segurada é a Proprietária, e outra apólice de seguro, no valor de R$ 96.600.000,00 (noventa e seis milhões e seiscentos mil reais), cujo segurado é o Banco do Brasil, garantindo a execução das obras do projeto de modernização das instalações da Arena, não cabendo a respeito aplicação de qualquer penalidade. Entretanto, a fim de adequar os interesses da Proprietária relativos ao valor da garantia prestada, as partes ajustaram a complementação da garantia e resolveram aditar a Escritura de Superfície, na forma do item IV adiante. **IV – Do Aditamento, da Fiança, das Alterações do projeto e do direito de uso de cadeiras e camarotes e da Cessão de Direitos – 4.1 –** As Partes resolvem aditar a Escritura de Superfície para prever nova garantia ao cumprimento das obrigações assumidas pela Superficiária, complementar e subsidiária ao Performance Bond, incluindo o **Capitulo XVI-A** na Escritura de Superfície, com a seguinte redação: "***XVI-A – Da Fiança - 16.1-A – WALTER TORRE JR***, *brasileiro, empresário, portador do RG nº 7.581.240 SSP/SP e do CPF/MF 769.228.638-87, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Silvia Maria Alves Moreira, brasileira, arquiteta, portadora do RG nº 8.538.218-8 SSP/SP e do CPF/MF 036.879.058-45, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo, e* ***PAULO REMY GILLET NETO***, *brasileiro, administrador de empresas, portador do RG nº 3.826.556-8 SSP/SP e do CPF/MF 139.772.102-20, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6.515/77, com Valéria Sousa Marques Gillet, brasileira, administradora de empresas, portadora do RG nº 37.113.759-7/SP e do CPF/MF 370.326.821-20, ambos residentes e domiciliados na cidade de São Paulo ("os Fiadores", sendo que os varões assinam na qualidade de Fiadores e as respectivas esposas comparecem como anuentes, na forma do art. 1647 do Código Civil) assinam a presente Escritura de Superfície, na qualidade de principais pagadores e devedores solidários entre si, assumindo, perante a Proprietária, a responsabilidade solidária com a Superficiária pelo cumprimento da obrigação de entregar as Obras na hipótese de inadimplemento da Superficiária, sendo*

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

certo que a responsabilidade dos Fiadores estende-se aos eventuais encargos e ônus decorrentes de uma eventual inadimplência e perdurará até a entrega das Obras, mediante obtenção do auto de conclusão ("habite-se"). ***16.1.1-A*** *– A fiança é prestada pelos Fiadores até o limite do valor de R$ 250.000.000,00 (duzentos e cinqüenta milhões de reais) e será executada de forma subsidiária e em complementação ao Performance Bond, no caso das obras não serem concluídas pela Superficiária ou pela seguradora ou se o valor necessário para o cumprimento das obrigações inadimplidas for superior ao valor pago pela Seguradora à Proprietária.* ***16.1.2-A*** *– O valor referido no item 16.1.1-A acima, será corrigido entre a data da Escritura de Superfície e a data de eventual pagamento, pela variação do Índice Geral de Preços - Mercado da Fundação Getúlio Vargas (IGP-M/FGV).* ***16.2-A*** *– Em caso de inadimplemento das obrigações assumidas pela Superficiária relativas à entrega das Obras na forma, prazos e condições aqui previstos, sem que esta tenha realizado as Obras de acordo com o Cronograma de Obras ou disponibilizado a quantia necessária para tanto, dentro dos prazos ajustados, a Proprietária notificará os Fiadores ("Notificação aos Fiadores") para que efetuem o pagamento do valor necessário ao integral cumprimento das obrigações inadimplidas pela Superficiária.* ***16.2.1-A*** *– Na Notificação aos Fiadores, a Proprietária indicará um mediador, cabendo aos Fiadores indicar, no prazo de 05 (cinco) dias, contado do recebimento da Notificação aos Fiadores, mediador por eles eleito.* ***16.2.2-A*** *- Os mediadores buscarão, dentro do prazo de 15 (quinze) dias, definir o valor necessário ao integral cumprimento das obrigações inadimplidas pela Superficiária.* ***16.2.3-A*** *– Em caso de impasse, a Proprietária indicará, dentro de 05 (cinco) dias, contado do término do prazo referido no item 16.2.2.-A, empresa de primeira linha, com notória especialização, cabendo aos Fiadores indicar, em conjunto, e em igual prazo, outra empresa, igualmente de primeira linha e de notória especialização, sendo certo que referidas empresas indicarão, conjuntamente, e dentro do prazo de 05 (cinco) dias, contado de suas respectivas indicações, a terceira empresa ("Empresas Especializadas").* ***16.2.4-A*** *– As Empresas Especializadas deverão, dentro do prazo de 60 (sessenta) dias, contados da indicação da terceira empresa, determinar, cada uma delas, e com base no Cronograma de Obras, o valor devido à Proprietária, em virtude do*

inadimplemento da Superficiária. ***16.2.5.-A*** *– A apuração do valor devido à Proprietária será feita mediante a média aritmética dos três valores determinados pelas Empresas Especializadas ("Valor Apurado").* ***16.2.6-A*** *– O Valor Apurado será considerado dívida líquida, certa e exigível, e deverá ser pago pelos Fiadores no prazo de 30 (trinta) dias, contados do término do prazo de 60 (sessenta) dias fixado no item 16.2.4.-A, sob pena de imediata incidência de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, ou fração, e da multa moratória de 2% (dois por cento), incidentes sobre o valor devido, corrigido monetariamente pela variação do IGP-M/FGV.* ***16.2.7-A*** *– Em razão da fixação de limite no valor da fiança, nos termos do item 16.1.1-A acima, caso o valor devido para cumprimento das obrigações assumidas pela Superficiária seja superior ao valor efetivamente recebido pela Proprietária da seguradora, acrescido do valor da fiança executada, o recebimento do valor da fiança não representará necessariamente quitação dos valores devidos pela Superficiária, acarretando apenas a compensação possível, prosseguindo-se eventual execução, inclusive a judicial, pelos valores ainda devidos pela Superficiária, mas neste caso não subsistirá a responsabilidade dos Fiadores.* ***16.2.8-A*** *– Uma vez que sejam integralmente cumpridas as obrigações de entrega da obra e as penalidades acessórias, pelos Fiadores, ficarão estes subrogados nos direitos da Superficiária previstos neste instrumento, ainda que de forma proporcional, se for o caso.* ***16.3-A*** *– Os Fiadores declaram: (a) – que renunciam a faculdade de pedir exoneração da fiança, que lhes é assegurada pelo artigo 835 do Código Civil, bem como renunciam às faculdades e/ou direitos previstos nos artigos 827, 834, 838 e839 do Código Civil e no artigo 77, inciso II, do Código de Processo Civil; (b) que não lhes assiste o benefício de ordem em relação à Superficiária, mantendo-se tal benefício em relação à seguradora sobre o valor do Performance Bond; e (c) que não é obrigatório para a Proprietária dar prévio conhecimento aos Fiadores, quanto à propositura de qualquer ação contra a Superficiária, por cujas conseqüências os fiadores responderão integralmente e de forma solidária, inclusive quanto às verbas sucumbenciais, sendo obrigação dos fiadores verificar pessoalmente a pontualidade de sua afiançada.* ***16.4-A*** *– Em caso de morte, interdição, ou insolvência dos Fiadores, a Superficiária obriga-se a comunicar o fato, bem como a dar, dentro de 30 (trinta dias),*

substituto idôneo, a juízo da Proprietária. ***16.5-A*** *– Os Fiadores declaram-se solidários entre si em todas as obrigações e responsabilidades decorrentes da fiança aqui pactuada e disciplinada.* ***16.6-A*** *– A abstenção do exercício, por parte da Proprietária, de quaisquer direitos ou faculdades que lhe assistam em virtude de lei e/ou da presente Escritura de Superfície, ou a eventual concordância com atrasos no cumprimento de obrigações pela Superficiária ou pelos Fiadores, não implicarão em novação e nem impedirão que a Proprietária, a seu exclusivo critério, venha a exercer, a qualquer momento, os direitos e faculdades que lhe forem assegurados.* ***16.7-A*** *– Os Fiadores declaram que têm capacidade patrimonial e financeira para assumir a fiança aqui prestada, ainda que desconsiderados os direitos patrimoniais de suas respectivas esposas em decorrência da meação por força do regime de casamento por eles pactuados.* ***16.8-A*** *– A Proprietária somente poderá demandar os Fiadores após terem acionado o Performance Bond e tomado as medidas extrajudiciais para que a seguradora cumpra as obrigações afiançadas, inclusive e especialmente a de conclusão das obras.* ***16.8.1-A*** *– O valor relativo ao Performance Bond, eventualmente não pago, somente poderá ser exigido dos Fiadores após esgotados todos os meios e recursos perante a seguradora e esta, por alguma razão, tendo deixado de prover as Obras ou os recursos necessários para sua consecução. Nesse caso, poderão os Fiadores ser notificados, na forma do item 16.2 acima para cumprir as obrigações por eles garantidas, em especial a realização das obras, sempre pelo saldo ainda remanescente.* ***16.9-A*** *A Proprietária poderá promover a execução do Valor Apurado, na forma antes prevista, na forma do artigo 580 e seguintes do Código de Processo Civil".* **4.2 –** As Partes decidem incluir o item 2.2.3.1 na Escritura de Superfície, com a seguinte redação: *"**2.2.3.1** - Levando em conta a emissão pela FIFA do Caderno 2014 (Anexo III-A) da presente escritura, a Superficiária estudará a possibilidade de promover as adaptações no Projeto e na Arena visando adequá-la a tal caderno, no que for possível, e sem qualquer custo para a Proprietária, sendo que tal obrigação é entendida como de melhores esforços, não sendo vinculativa, inclusive em virtude de ainda não estarem definidos os respectivas implicações técnicas e custos."* **4.3 -** As Partes incluem na Escritura de Superfície o item 3.2.4 com o seguinte teor: *"**3.2.4** – A Arena será edificada*

de forma que as instalações das áreas sociais do clube da Proprietária fiquem todas integradas por circulação interna, sem necessidade de saída para via pública, para deslocamento de uma parte à outra das instalações sociais." **4.4** - As Partes decidem incluir os itens 4.6.3, 4.6.3.1, 4.6.3.2, 4.6.3.3, com a seguinte redação: *"**4.6.3.** Nos dias de jogos do time de futebol profissional da Proprietária, a Superficiária disponibilizará à Proprietária, de forma gratuita, espaço de camarote com até 20 (vinte) lugares, em local que será indicado, a cada jogo, pela Superficiária, com 7 (sete) dias de antecedência. **4.6.3.1.** Os custos e despesas relativos à utilização do espaço de camarote, tais como 'cathering' e serviços relacionados a comidas e bebidas, serão suportados pela Proprietária. **4.6.3.2.** O direito de uso do espaço de camarotes pela Proprietária não será aplicável para outros eventos realizados na Arena, além dos jogos do time de futebol profissional da Proprietária. **4.6.3.3.** A localização do espaço de camarote da Proprietária poderá ser alterada pela Superficiária sempre que houver necessidade, independentemente de anuência da Proprietária, desde que seja mantido o direito de utilização, previstos nos itens anteriores."* **4.5** - Fica ajustada, ainda, a alteração da redação do *caput* do item 4.9, que passa a ter o seguinte conteúdo: *"**4.9.** O direito de uso das cadeiras e camarotes será comercializado pela Superficiária com terceiros na forma de cessão de uso ou outra forma a ser definida pela Superficiária por período não superior a 5 (cinco) anos e com pagamento mensal ou anual, e jamais excedente ao prazo da Superfície, devendo a Superficiária respeitar as condições relativas aos titulares de cadeiras cativas e vitalícias do Estádio de Futebol hoje existentes, sem custo para os titulares de tais direitos ou para a Proprietária, no total de 3.082 (três mil e oitenta e duas) cadeiras que serão obrigatoriamente localizadas no anel inferior da Arena, nível hoje existente."* **4.6** - As Partes incluem na Escritura de Superfície os itens 5.5 e 5.6, com o seguinte teor: *"**5.5** – O Projeto e as Obras de Benfeitorias serão executados de forma que as instalações das áreas sociais do clube da Proprietária fiquem todas integradas por circulação interna, sem necessidade de saída para via pública para deslocamento de uma parte à outra das instalações sociais. **5.6.** A Superficiária estudará a possibilidade de promover adaptações nas áreas sociais do clube da Proprietária, visando incluir, em referida área, espaço para estacionamento que*

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

comporte de 15 (quinze) a 20 (vinte) veículos de passeio, sendo que tal obrigação é entendida como de melhores esforços, não sendo vinculativa, inclusive em virtude de ainda não estarem definidos as respectivas implicações técnicas e custos. ***5.6.1.*** *Caso seja possível implantar referida área de estacionamento, a definição do uso e forma de administração das vagas existentes será realizada exclusivamente pela Proprietária."* **4.7** - Os Fiadores declaram ter total ciência das disposições da Escritura de Superfície ora retificada, ratificada e aditada, anuindo e concordando expressamente com todos seus termos e condições. **4.8 –** Em virtude da garantia prestada nos termos dos itens 4.1 e 4.2, resolvem as Partes alterar as disposições relativas à cessão de direitos e obrigações da Escritura de Superfície, prevista no seu item 17.13. e subitens que passam a ter a seguinte redação: *"**17.13**. É expressamente vedada a cessão a terceiros, por qualquer das partes, dos direitos e obrigações previstos nesta escritura, exceto nos casos de securitização ou cessão de recebíveis, ou emissão de debêntures, nas hipóteses previstas no Capítulo X e na hipótese de cessão pela Superficiária para sociedades controladas pela Superficiária ou por controladora da Superficiária ou ainda para fundos de investimento controlados e/ou administrados pela Superficiária, com o propósito específico de implementação do negócio objetivado na presente escritura, desde que a Superficiária mantenha o controle societário.* ***17.13.1.*** *Sem prejuízo do disposto acima, a Superficiária também poderá ceder a terceiros os direitos e obrigações decorrentes desta escritura, se a cessionária for comprovadamente empresa idônea, com capacidade técnica, administrativa e financeira suficiente para o cumprimento da integralidade das obrigações constantes da presente escritura, desde que atendidas as condições seguintes: a) – haja anuência da Proprietária; b) - se a cessão ocorrer antes de concluídas as obras da Arena, a Supeficiária permanecerá solidariamente responsável com a cessionária, por todas as obrigações assumidas perante a Proprietária, até a conclusão da Arena; c) - a garantia prestada pelos Fiadores deverá ser mantida, observando-se as regras previstas no Capítulo XVI-A da Escritura de Superfície, até a conclusão da Arena.* ***17.3.2.*** *Cumpridos os requisitos acima, a anuência da Proprietária não poderá ser negada de forma injustificada.* ***17.3.3*** *Fica expressamente vedada à Superficiária, sob qualquer forma, onerar ou gravar a*

Superfície, sem a expressa e prévia autorização da Proprietária." **V – Da Ratificação – 5.1 –** Em razão da expedição do Alvará de Obras, da entrega do Performance Bond nos termos do item 3.2 acima e da fiança prestada na forma dos itens 4.1 e 4.2 acima, as Partes ratificam as disposições da Escritura de Superfície que não expressamente alteradas, modificadas ou incluídas pela presente escritura, autorizando, de forma irrevogável e irretratável, o ingresso e o registro da Escritura de Superfície juntamente com a presente escritura, perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da apresentação de qualquer outro documento ou nova manifestação das Partes, ficando assim dispensada a exigência do item 17.5 da Escritura de Superfície, em virtude do disposto no presente instrumento público. **VI – Disposições Finais – 6.1 –** Se, após o encerramento do procedimento administrativo de retificação de registro e unificação dos Imóveis que integram a área de superfície, ora em trâmite, for necessária a adequação da descrição dos Imóveis, as Partes se comprometem a, no prazo de até 15 (quinze) dias, contados de comunicação encaminhada pela outra parte nesse sentido, lavrar escritura de retificação da Escritura de Superfície, exclusivamente para descrever de forma precisa os Imóveis e a área de superfície, fazendo-se referência à nova matrícula aberta. - **6.2 - Pelas** Partes me foi dito: **(1°) QUE** aceitavam a presente escritura, em seus expressos termos; **(2°) QUE** a Superficiária recolheu o imposto sobre transmissão de bens imóveis e de direitos a eles relativos, devido à Prefeitura Municipal de São Paulo, nos valores de ***R$13.725,91***, número de transação: 51896012-9, ***R$13.725,91***, número de transação: 51896005-6, ***R$2.058.886,02***, número de transação: 51896000-5, ***R$12.575,40***, número de transação: 51895992-9, ***R$8.412,24***, número de transação: 51895986-4, ***R$90.407,90***, número de transação: 51895978-3, ***R$149.771,58***, número de transação: 51895971-6, ***R$10.719,46***, número de transação: 51895966-1, ***R$7.301,70***, número de transação: 51895958-9, recolhidas no Banco Itaú S/A, nesta data, responsabilizando-se a Superficiária, civil e criminalmente, por tal recolhimento, eximindo esta Serventia, cujas cópias me foram exibidas e ficam arquivadas nestas notas em pasta própria, responsabilizando-se a Superficiária, civil e criminalmente, por tal recolhimento, eximindo esta Serventia, cuja cópia me foi exibida e ficará arquivada nestas notas em

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
VALIDO EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL. QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU EMENDA INVALIDA ESTE DOCUMENTO

AV BRASIL 564 - JARDIM PAULISTA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000

pasta própria.- **6.3** - E, de como assim o disseram, do que dou fé, pediram-me e eu lhes lavrei a presente escritura, que lhes sendo lida, em voz alta e clara, aceitaram, outorgaram e assinam.- Eu, ***EDGARD CALAZANS DE FREITAS***, escrevente a lavrei. Eu, Carlos de Campos, Tabelião Substituto a subscrevi.- Paga a presente R$ 17.751,80 ao Tabelião; R$ 177,52 à Santa Casa de Misericórdia; R$ 934,31 ao Registro Civil; R$ 934,31 ao Tribunal de Justiça; R$ 5.045,26 ao Estado; R$ 3.737,22 à Carteira das Serventias.- ***(a.a.) /// ARNALDO LUIZ DE ALBUQUERQUE TIRONE // JORGE VACARINI // NILTON BERTUCHI // GABRIEL MONTEIRO // NILTON BERTUCHI ///*** - Devidamente selada.- Nada mais.- Trasladada em 12 (doze) páginas, numeradas de 1 a 12.- Eu, _____, Tabelião Substituto a subscrevo e assino em público e raso.-

EM TESTº_____DA VERDADE

22º TABELIÃO DE NOTAS
Bel. Carlos de Campos
Av. Brasil, 561 - SP/SP

QUEM NÃO REGISTRA NÃO É DONO
- Providencie o Registro de sua escritura
- Este Cartório não se responsabiliza pelo envio ao Registro

LIVRO NÚMERO 4.049 FOLHAS NÚMERO 369

NOTA NÚMERO 2.739

ESCREVENTE: ***EDGARD CALAZANS***

PRIMEIRO TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS

Aos **DEZ (10)** dias do mês de **FEVEREIRO (02)** do ano de dois mil e doze (2012), nesta cidade e comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, número 222 - Bloco "D" - 4º andar, onde a chamado vim, perante mim, ***Edgard Calazans de Freitas***, Escrevente Autorizado, estavam presentes partes entre si justas e contratadas, para firmarem uma escritura pública de venda e retificação e ratificação, a saber:- como OUTORGANTE CONCEDENTE PROPRIETÁRIA: **SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Turiaçú, 1840, Água Branca, CEP 05005-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.750.345/0001-57, e com seu Estatuto Social consolidado datado de 03 de setembro de 2008, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob nº 573.149, em 08 de setembro de 2008, neste ato representada, por seu Presidente, ***Sr. Arnaldo Luiz de Albuquerque Tirone***, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG número 4.551.924 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 599.157.308/53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, na Rua Áustria, número 630, e por seu Diretor Financeiro, ***Sr. Jorge Vacarini***,

AV BRASIL 564 - JARDIM AMÉRICA
SÃO PAULO SP CEP. 01430-000
FONE: 11-30864766 FAX: 11-36079831

brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG número 4.751.838-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 048.995.128/72, residente e domiciliado na cidade de Santana do Parnaíba, na Alameda Valinhos, número 291 - Casa 4, eleitos, respectivamente, conforme Ata da reunião ordinária do Conselho Deliberativo realizada em 19 de Janeiro de 2011, registrada sob número 614.981, em 02/02/2011, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica da Capital, e Ata da reunião extraordinária da Diretoria Executiva, celebrada em 7 de Março de 2011, registrada sob número 616.497, em 18/03/2011, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica da Capital; cujos documentos sociais me foram exibidos e já se encontram arquivados nestas notas, sob **número 23.044,** na **pasta nº 347**, doravante simplesmente referida como "**Proprietária**"; como OUTORGADA SUPERFICIÁRIA: **WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.** com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua George Eastman, número 280 - Sala 6 - Vila Tramontano - CEP: 05690-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.355.015/0001-47, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial de São Paulo, sob NIRE nº 35.300.358.953, atos esses que ficam arquivados nestas notas sob **número 23.931, na pasta número 361**, neste ato representada nos termos do artigo 11º, de seu estatuto social, por seus Diretores ***Nilton Bertuchi***, brasileiro, advogado, casado, portador da cédula de identidade RG número 23.292.880-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 195.514.838-47 e ***Gabriel Monteiro***, brasileiro, contador, casado, portador da cédula de identidade RG número 1.723.581-2 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob número 605.677.839-87, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo com endereço comercial supra, eleitos nos termos da Ata de Assembléia Geral Extraordinária, celebrada em 20 de agosto de 2011 e registrada na JUCESP sob número 389.227/11-0, doravante simplesmente referida como "**Superficiária**"; Os presentes, maiores e capazes, conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, consoante documentos ora apresentados, do que dou fé.- Então, pelas partes outorgantes me foi dito que: **I - Da Escritura de Constituição de**

Direito Real de Superfície - 1.1 - Por força de escritura pública lavrada nesta notas, em 15 de julho de 2010, às fls. 175, do Livro 3.962 (a "Escritura de Superfície"), a Proprietária concedeu à Superficiária a superfície de área definida na Escritura de Superfície, observados os termos e condições ali previstos, para que a Superficiária possa erigir e explorar arena multiuso. 1.2 - A Escritura de Superfície foi retificada, ratificada e aditada por força da escritura pública de retificação, ratificação e aditamento lavrada nestas notas, em 13 de maio de 2.011, às fls. 095, Livro 4.023 (a "Escritura de Aditamento"). **II - Retificação da Escritura de Superfície** - 2.1 - Com o fim de atender exigência formulada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis para o registro da Escritura de Superfície, as Partes retificam a Escritura de Superfície, de modo que fique consignado que a área de superfície do imóvel objeto da Transcrição nº 10.811, corresponde a fração ideal de 53,30% (cinqüenta e três vírgula trinta por cento) desse imóvel, ficando ratificado o valor atribuído à superfície para esse imóvel no item 2.4.1, letra "c" da Escritura de Superfície, correspondente a R$ 43.464.605,00 (quarenta e três milhões, quatrocentos e sessenta e quatro mil, seiscentos e cinco reais).- 2.2 - Por equívoco de digitação constou na Escritura de Superfície o número do NIRE da Superficiária, referente ao registro do seu contrato social na Junta Comercial de São Paulo, de forma equivocada. Nesse sentido, as Partes também retificam a Escritura de Superfície para constar que o número de NIRE da Superficiária é 35.300.358.953 e não aquele que constou na Escritura de Superfície.- **III – Das demais Ratificações** - 3.1 - As Partes ratificam que as áreas de superfície dos imóveis objeto das matrículas nº 83.800, 83.802, 12.296, 47.662, 60.737, 90.491, 101.083 e 101.084 corresponde à totalidade da área objeto das referidas matrículas, ficando ratificado os valores atribuídos à superfície para cada um desses imóveis no item 2.4.1 da Escritura de Superfície. 3.2 - Fica ratificado e consignado que a área de superfície total concedida à Superficiária é aquela constante do Anexo I da Escritura de Superfície. 3.3 - As disposições da Escritura de Superfície que não expressamente alteradas, modificadas ou incluídas pela presente escritura, autorizando, de forma irrevogável e irretratável, o ingresso e o registro da Escritura de Superfície perante o

10572602617261000152008-1

AV BRASIL 564 - JARDIM AMÉRICA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11-30566705 FAX: 11-33875831

respectivo Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da apresentação de qualquer outro documento ou nova manifestação das Partes. **IV – Disposições Finais - 4.1** - Pelas Partes me foi dito que aceitavam a presente escritura, em seus expressos termos. - ***A qualificação pessoal das partes corresponde estritamente ao que foi por elas declarado, a bem da verdade, e para todos os efeitos legais.*** Nada mais. Assim disseram, do que dou fé. A pedido lavrei a presente escritura, que sendo-lhes lida em alta e clara voz, aceitam, outorgam e assinam.- Emolumentos e Custas. Emolumentos: R$175,84 ao Tabelião; R$1,76 à Santa Casa de Misericórdia; R$9,26 ao Registro Civil; R$9,26 ao Tribunal de Justiça; R$49,98 ao Estado; R$37,02 à Carteira das Serventias. ***Total: R$263,12.***- Repasses recolhidos pelas guias próprias.- Eu, ***Edgard Calazans de Freitas,*** Escrevente Autorizado (a.a.), digitei e conferi a impressão e lavro. Eu, Carlos de Campos, Tabelião Substituto (a.a.), subscrevo, dou fé e assino. ***/// ARNALDO LUIZ DE ALBUQUERQUE TIRONE /// JORGE VACARINI /// NILTON BERTUCHI /// GABRIEL MONTEIRO ///*** - Trasladada em quatro (04) páginas numeradas de 01 a 04.- Eu, a subscrevo e assino em público e raso.

CARLOS DE CAMPOS

(A presente é continuação do traslado extraído do livro 4049, folhas 369)

LIVRO NÚMERO 4.077 FOLHAS NÚMERO 141

NOTA NÚMERO 3.266

ESCREVENTE: **EDGARD CALAZANS**

PRIMEIRO TRASLADO

ESCRITURA PÚBLICA DE RETIFICAÇÃO E RATIFICAÇÃO DA ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE E OUTRAS AVENÇAS

Aos **OITO (08)** dias do mês de **MARÇO (03)** do ano de dois mil e doze (2012), nesta cidade e comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Chedid Jafet, número 222, Bloco D, 4º andar, onde a chamado vim, perante mim, ***Edgard Calazans de Freitas***, Escrevente Autorizado deste 22º Tabelião de Notas, compareceram partes entre si justas e contratadas, para firmarem uma escritura pública de *"retificação e ratificação"*, estavam presentes as partes, entre si, justas e contratadas a saber: como OUTORGANTE CONCEDENTE PROPRIETÁRIA: **SOCIEDADE ESPORTIVA PALMEIRAS**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Turiaçú, 1.840, Água Branca, CEP: 05005-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.750.345/0001-57, e com seu Estatuto Social consolidado datado de 03 de setembro de 2008, registrado no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob nº 573.149, em 08 de setembro de 2008, neste ato representada, por seu Presidente, ***Sr. Arnaldo Luiz de Albuquerque Tirone***, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG número 4.551.924 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 599.157.308/53, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, na Rua Áustria, número 630, e por seu Diretor Financeiro, ***Sr. Jorge Vacarini***, brasileiro, casado, empresário, portador da cédula de identidade RG número 4.751.838-8 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 048.995.128/72, residente e domiciliado na cidade de Santana do Parnaíba, na Alameda Valinhos, número 291 - Casa 4, eleitos, respectivamente, conforme Ata da reunião ordinária do Conselho Deliberativo, realizada em

AV BRASIL 564 - JARDIM AMÉRICA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11-30366766 FAX: 11-30679831

19 de Janeiro de 2011, registrada sob número 614.981, em 02/02/2011, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica da Capital, e Ata da reunião extraordinária da Diretoria Executiva, celebrada em 7 de Março de 2011, registrada sob número 616.497, em 18/03/2011, no 3º Oficial de Registro de Títulos e Documentos de Pessoa Jurídica da Capital; cujos documentos sociais me foram exibidos e já se encontram arquivadas nestas notas, sob **número 23.044,** na **pasta nº 347**, doravante simplesmente referida como "**Proprietária**"; como OUTORGADA SUPERFICIÁRIA: **WTORRE ARENAS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Dr. Chucri Zaidan, nº 920, 16º andar, conjunto 161, sala 59. Market Place Tower I, Vila Cordeiro, CEP 04583-904, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.355.015/0001-47, com seu Contrato Social arquivado na Junta Comercial de São Paulo, sob NIRE nº 35.300.358.953, neste ato representada nos termos do artigo 11º, de seu estatuto social, por seus Diretores ***Nilton Bertuchi***, brasileiro, advogado, casado, portador da cédula de identidade RG número 23.292.880-0 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob número 195.514.838-47 e ***Gabriel Monteiro***, brasileiro, contador, casado, portador da cédula de identidade RG número 1.723.581-2 SSP/SC e inscrito no CPF/MF sob número 605.677.839-87, residentes e domiciliados nesta cidade de São Paulo com endereço comercial supra, eleitos nos termos da Ata de Assembléia Geral Extraordinária, celebrada em 20 de agosto de 2011 e registrada na JUCESP sob número 389.227/11-0, doravante simplesmente referida como **"Superficiária"**; cujos documentos sociais já se encontram arquivados nestas notas sob **número 23.931**, na **pasta número 361**; ficando arquivado nestas notas sob **número 24.027,** na **pasta número 363**, o comprovante de Inscrição e de situação cadastral do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ/MF), bem como a ficha cadastral completa da Junta Comercial do Estado de São Paulo, emitidos em 08/03/2012.- Os presentes, maiores e capazes, conhecidos entre si e reconhecidos como os próprios de que trato, consoante documentos ora apresentados, do que dou fé.- Então, pelas partes outorgantes me foi dito que: ***I – Da Escritura de Constituição de Direito Real de Superfície*** – **1.1** - Por força de escritura pública lavrada nesta notas, em 15 de julho de 2010, às fls. 175, do Livro 3.962 (a "Escritura de Superfície"), a Proprietária concedeu à Superficiária a superfície de área definida na Escritura de Superfície, observados os termos e condições ali previstos, para que a Superficiária possa erigir e explorar arena multiuso. **1.2** – A Escritura de Superfície foi retificada, ratificada e aditada por força da escritura pública

de retificação, ratificação e aditamento lavrada nestas notas, em 13 de maio de 2.011, às fls. 095, Livro 4.023 (a "Escritura de Aditamento") e pela escritura pública de retificação e ratificação lavrada nestas notas, em 10 de fevereiro de 2.012, às fls. 369, Livro 4.049 (a "Escritura de Retificação"). ***II – Retificação da Escritura de Superfície – 2.1 –*** Com o fim de atender exigência formulada pelo 2º Oficial de Registro de Imóveis para o registro da Escritura de Superfície, as Partes retificam a Escritura de Superfície, de modo que fique consignado que a área de superfície do imóvel objeto da Transcrição nº 10.811, corresponde à fração ideal de 53,30% (cinquenta e três vírgula trinta por cento) do remanescente desse citado imóvel; remanescente esse que será oportunamente objeto de apuração em procedimento próprio. ***III – Das demais Ratificações – 3.1 –*** Fica ratificado e consignado que a área de superfície total concedida à Superficiária é aquela constante do Anexo I da Escritura de Superfície. **3.2** - As disposições da Escritura de Superfície que não expressamente alteradas, modificadas ou incluídas pela presente escritura, autorizando, de forma irrevogável e irretratável, o ingresso e o registro da Escritura de Superfície perante o respectivo Oficial de Registro de Imóveis, independentemente da apresentação de qualquer outro documento ou nova manifestação das Partes. ***IV – Disposições Finais – 4.1*** - Pelas Partes me foi dito que aceitavam a presente escritura, em seus expressos termos.- ***A qualificação pessoal das partes corresponde estritamente ao que foi por elas declarado, a bem da verdade, e para todos os efeitos legais***. Nada mais. Assim disseram, do que dou fé. A pedido lavrei a presente escritura, que sendo-lhes lida em alta e clara voz, aceitam, outorgam e assinam.- Emolumentos e Custas. Emolumentos: R$ 175,84 ao Tabelião; R$ 1,76 a Santa Casa de Misericórdia; R$ 9,26 ao Registro Civil; R$ 9,26 ao Tribunal de Justiça; R$ 49,98 ao Estado; R$ 37,02 a Carteira das Serventias - Total: ***R$ 283,12***.- Repasses recolhidos pelas guias próprias.- Eu, ***Edgard Calazans de Freitas***, escrevente autorizado (a.a.) digitei e conferi a impressão e lavro. Eu, Ana Paula Frontini, Tabeliã, subscrevo, dou fé e assino ***(a.a.) /// ARNALDO LUIZ DE ALBUQUERQUE TIRONE /// JORGE VACARINI /// NILTON BERTUCHI /// GABRIEL MONTEIRO ///*** - Trasladada em 3 (três) páginas numeradas de 01 a 03. - Eu, _____, Tabeliã, a subscrevo e assino em público e raso.-

ANA PAULA FRONTINI

1057260209494 2.000156439-4
P.04352 R.020439
AV BRASIL 564 - JARDIM AMÉRICA
SÃO PAULO SP CEP: 01430-000
FONE: 11-30566766 FAX: 11-38879831

EM BRANCO
22º TABELIÃO DE NOTAS