

**CONTRATO QUE ENTRE SI
CELEBRAM PETRÓLEO BRASILEIRO
S.A. – PETROBRAS E EMPRESA
METROPOLITANA DE ÁGUAS E
ENERGIA S.A. - EMAE PARA
LOCAÇÃO DA ÁREA E EDIFICAÇÕES
ONDE ESTÁ INSTALADA A USINA
TERMELÉTRICA FERNADO
GASPARIAN (UTE FEG).**

PETRÓLEO BRASILEIRO S.A. – PETROBRAS, sociedade de economia mista, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda sob o nº 33.000.167/0001-01, com sede na Avenida República do Chile, 65, Rio de Janeiro – RJ, doravante denominada **PETROBRAS**, neste ato representada por seus representantes legais abaixo assinados, na forma de seu estatuto social.

E, do outro lado,

EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA S.A. - EMAE, sociedade de economia mista, com sede na Avenida Nossa Senhora do Sabará, 5312, na Cidade e Estado de São Paulo, inscrita no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 02.302.101/0001-42, por seus representantes legais abaixo assinados, na forma de seu estatuto social, doravante denominada simplesmente **EMAE**,

Sendo PETROBRAS e EMAE individualmente denominadas “**PARTE**” e, conjuntamente, “**PARTES**”, e:

- a) considerando que em 27 de abril de 2007 a PETROBRAS e a EMAE celebraram um Contrato de Arrendamento (“Contrato de Arrendamento”) que tem como objeto o arrendamento: (i) de área num total aproximado de 289.136,99 m² (duzentos e oitenta e nove mil, cento e trinta e seis metros, e noventa e nove centímetros quadrados); (ii) instalações e equipamentos destinados à geração de energia termelétrica descritos e individualizados no contrato; e (iii) bens aportados na Usina Termelétrica Fernando Gasparian (UTE FEG) durante a vigência do Consórcio Piratininga São Paulo, a título de participação da EMAE, tudo também discriminado no Contrato de Arrendamento;
- b) considerando que o Contrato de Arrendamento foi posteriormente cedido para a Baixada Santista de Energia S.A (BSE) por meio do Aditivo nº 2;
- c) considerando que a BSE é uma subsidiária integral da PETROBRAS e a UTE FEG é um ativo também da PETROBRAS;
- d) considerando que a UTE FEG foi instalada em uma parte da área locada por meio do Contrato de Arrendamento;

e) considerando a celebração da Transação Extrajudicial (TEJ) entre PETROBRAS, BSE e EMAE, que encerra antecipadamente o Contrato de Arrendamento;

f) considerando o interesse da PETROBRAS em manter a posse da área onde está instalada a UTE FEG, tendo em vista a necessidade de continuidade de geração de energia elétrica pela referida usina, conforme Ato Autorizativo ANEEL Nº 142, pelo prazo de 30 anos;

celebram o presente Contrato, regido pelas normas do Direito Civil, bem como pelas cláusulas a seguir descritas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1 – O presente Contrato tem por objeto a locação do terreno delimitado no Anexo A, onde está situada a Usina Termelétrica Fernando Gasparian, ativo de geração de energia de propriedade da PETROBRAS (“Área”);

CLÁUSULA SEGUNDA – DO TERRENO LOCADO

2.1 – As Partes declaram que a Área objeto do Contrato é parte do imóvel pertencente à EMAE, nos termos do Protocolo de Cisão celebrado em dezembro de 1997 (Anexo B) com acesso principal por portão localizado à Av. Nossa Senhora do Sabará, nº 5.312, na Vila Emir, São Paulo.

2.2 – As Partes declaram que a Área perfaz um total aproximado de 109.000 m² (cento e nove mil metros quadrados), delimitado ao norte, inicialmente pela via que margeia a antiga área de armazenamento de óleo Combustível muro e posteriormente pela sua continuidade que acompanha a cerca divisória da Subestação Piratininga I ao leste, pela área industrial ocupada pela Usina Termelétrica Piratininga da EMAE ao sul, pela via beira canal (via não inclusa) e ao oeste, pela área de posse da EMAE que se encontra sob gestão da AES ELETROPAULO, conforme demonstrado no Anexo A deste Contrato.

2.3 – A EMAE deverá garantir, durante o tempo do CONTRATO o uso pacífico da área locada, impedindo que sobre a mesma recaia quaisquer ônus e gravames, defendendo-a contra turbações e/ou esbulhos e adotando, por sua própria iniciativa e sob sua integral responsabilidade, todas as medidas necessárias à sua proteção. Sem qualquer limitação à obrigação aqui prevista, a PETROBRAS notificará imediatamente à EMAE, por escrito, acerca dessas ocorrências.

2.4 – Será de responsabilidade da EMAE o pagamento dos impostos incidentes sobre a área locada, desde que se refiram, exclusivamente, ao terreno. Os demais tributos, contribuições e taxas, inclusive as condominiais relacionadas às atividades exercidas pela PETROBRAS, e que estejam vinculados ao uso e

fruição da área serão de responsabilidade do locatário, observado o disposto na Cláusula Nona.

2.5 – A EMAE se responsabiliza pelo ressarcimento integral de quaisquer condenações ou indenizações, e ainda custas, honorários e quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que a PETROBRAS pagar em juízo ou fora dele, exclusivamente relacionados ao objeto deste CONTRATO.

2.5.1 – A EMAE responderá pelas demandas, judiciais ou extrajudiciais exclusivamente relacionados ao objeto deste CONTRATO, desde que a ela tenha dado causa, devendo requerer a imediata exclusão da PETROBRAS, caso esta venha a ser eventualmente incluída como parte no processo, observado o disposto na Subcláusula 2.5.

2.5.2 – A PETROBRAS responderá pelas demandas, judiciais ou extrajudiciais relativas ao objeto deste CONTRATO, desde que a elas tenha dado causa, devendo requerer a imediata exclusão da EMAE, caso esta venha a ser eventualmente incluída como parte no processo, responsabilizando-se pelo ressarcimento integral de quaisquer condenações ou indenizações, e ainda custas, honorários sucumbenciais e quaisquer outras despesas judiciais ou extrajudiciais que a EMAE venha a ser compelida a pagar em juízo ou fora dele, desde que as despesas sejam razoáveis e devidamente comprovadas.

CLÁUSULA TERCEIRA – PREÇOS E VALOR

3.1 – A **PETROBRAS** pagará à EMAE, o aluguel de R\$ 1.500.000,00 por semestre, reajustado na forma prevista no subitem 3.2., a ser pago semestralmente, no final do período de fruição do bem alugado, a contar da data de assinatura deste CONTRATO.

3.2 – O aluguel será reajustado anualmente, de acordo com a legislação em vigor, segundo a variação medida pelo IGP-M/FGV ou, na sua impossibilidade, por aquele que o substituir.

3.3 – Na hipótese de substituição do índice de reajuste previsto na Subcláusula 3.2, deverá ser celebrado termo aditivo que contemple o novo índice a ser aplicado.

3.4 – Caso o índice de reajuste definido no CONTRATO ainda não tiver sido divulgado na data do reajuste previsto na Subcláusula 3.2, o aluguel será o do mês imediatamente anterior, e a diferença devida será paga destacadamente no aluguel do mês subsequente, após a divulgação do referido índice.

3.5 – Valor Total. É atribuído ao presente contrato o valor total R\$ 45.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais).

CLÁUSULA QUARTA – FORMA DE PAGAMENTO

4.1 – A PETROBRAS pagará a EMAE, o aluguel, na forma estabelecida na Cláusula 3.1, no 12º (décimo segundo) dia útil do mês subsequente ao vencido.

4.1.1 – A EMAE deverá encaminhar à PETROBRAS o documento de cobrança para fins de recebimento do aluguel, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias úteis da data de seu vencimento.

4.1.2. O pagamento será realizado por meio de depósito bancário na conta a ser indicada pela EMAE, valendo o seu comprovante como recibo de quitação para todos os fins e efeitos de direito.

4.1.2.1 – A apresentação do documento de cobrança fora do prazo previsto no item 4.1.1 ou em desconformidade com as disposições do item 4.1.3 implicará o adiamento do pagamento por período idêntico ao do atraso na entrega da referida documentação.

4.1.3 – No documento de cobrança deverão constar, obrigatoriamente, além da data de assinatura deste Contrato, as seguintes informações:

- a) O número do instrumento contratual;
- b) Os meses a que se refere o pagamento efetuado;
- c) O nome e código do banco, agência, código e endereço;
- d) Número da conta corrente da EMAE.

CLÁUSULA QUINTA – DIREITOS E OBRIGAÇÕES DA PETROBRAS

5.1 – A PETROBRAS obriga-se, expressamente, a:

- a) Efetuar o pagamento do aluguel previsto na Subcláusula 3.1 na forma da Subcláusula 4.1;
- b) Permitir a realização de vistorias periódicas pela EMAE conforme o disposto no presente Contrato;
- c) Comunicar imediatamente à EMAE qualquer ocorrência relacionada com o terreno ou com o presente Contrato;
- d) Entregar o terreno, na data de término do Contrato, livre de coisas e de quaisquer ônus;
- e) Responsabilizar-se por eventual passivo ambiental que comprovadamente tenha dado causa durante o período de utilização da área na vigência do Contrato de Arrendamento e durante o prazo da locação, e
- f) Pagar a cota condominial correspondente à área locada na forma da Cláusula Nona.

5.2 – A PETROBRAS se compromete a não sublocar o terreno, no todo ou em parte, sem prévio consentimento por escrito da EMAE.

5.3 – A PETROBRAS deverá anuir, ao final deste CONTRATO, com a transferência da titularidade em favor da EMAE, de eventuais bens ou direitos

decorrentes das autorizações e licenças ambientais vigentes, anteriormente ou futuramente concedidas em favor das operações da UTE FEG incluindo-se o direito aos créditos eventualmente gerados pela redução na emissão de poluentes, conforme legislação incidente, a serem reconhecidos administrativa ou judicialmente, se necessário.

5.4 - A disposição da subcláusula 5.2 não se aplica à sublocação, total ou parcial deste Contrato, para empresas integrantes do Sistema Petrobras, aí incluídas subsidiárias, controladas e coligadas, a qual desde já está autorizada pela EMAE, ficando a PETROBRAS responsável por comunicar à EMAE a existência da sublocação no prazo de até 30 (trinta) dias úteis. A EMAE autoriza a sublocação parcial ou celebração de comodato, com empresas prestadoras de serviços de saúde voltados ao atendimento da força de trabalho da PETROBRAS, para o fim de regularização destes serviços.

CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DA EMAE

A EMAE obriga-se a:

- a) Manter a área livre, desembaraçada de qualquer ônus nos termos da Cláusula Segunda;
- b) Comunicar imediatamente à PETROBRAS qualquer ocorrência relacionada com o terreno ou com o presente CONTRATO;
- c) Obter todas e quaisquer autorizações governamentais e públicas para formalização e manutenção do presente CONTRATO;.
- d) Responder por qualquer dano ou prejuízo sofrido pela PETROBRAS em decorrência da evicção do terreno, inclusive pelas despesas e custas judiciais correspondentes.
- e) Garantir à PETROBRAS o uso pacífico do terreno.
- f) Responsabilizar-se por eventual passivo ambiental originado anteriormente à presença da PETROBRAS na propriedade.
- g) Providenciar a retirada e armazenamento de eventuais materiais de sua propriedade que estão armazenados na Área;
- h) Comunicar previamente à PETROBRAS a cessão ou penhor, a qualquer título, no todo ou em parte, dos créditos de qualquer natureza, decorrentes ou oriundos deste CONTRATO, o qual somente terá efeito após a concordância escrita da PETROBRAS, que se reserva o direito de opor ao cessionário e ao credor pignoratício, respectivamente, as exceções que lhe competirem, mencionando, expressamente, que os pagamentos ao cessionário estão condicionados ao preenchimento pelo cedente de todas as suas obrigações contratuais;

6.7 – Responsabilizar-se pelo pagamento da cota condominial relacionada a infraestrutura de uso comum, tais como: serviços de recepção, portaria e segurança patrimonial, coleta e destinação de lixo comum, manutenção da

rede de coleta de efluentes sanitários não industriais instalados na área de uso comum das PARTES, manutenção da sinalização horizontal e vertical das áreas de uso comum das PARTES, manutenção das áreas de uso comum das PARTES, serviço de recebimento e distribuição interna de postagem, manutenção das áreas verdes nas áreas internas do Complexo Piratininga de uso comum das PARTES, manutenção da iluminação viária, arruamento, calçadas, corpos d'água e taludes das áreas de uso comum das PARTES.

CLÁUSULA SÉTIMA – CLÁUSULAS SUSPENSIVAS E PRAZO

7.1 – O presente Contrato entrará em vigor na data de sua assinatura e vigorará até 15/04/2031, mas a sua eficácia fica condicionada à:

- a) A efetiva eficácia do Termo de Transação Extrajudicial, a ser celebrado entre Baixada Santista Energia (BSE), EMAE e Petrobras;
- b) Prorrogação e transferência da Concessão para a exploração da UTE Piratininga para a EMAE.

7.2 As PARTES concordam, ainda, que as seguintes providências deverão ser tomadas, sem, contudo, implicar a suspensão da eficácia deste Contrato:

- a) Requerer junto ao órgão ambiental a segregação e transferência da licença ambiental vinculada à operação dos ativos da UTE Piratininga à EMAE, possibilitando a operação desta usina perante os órgãos ambientais,
- b) Segregação das garantias físicas das usinas Fernando Gasparian e Piratininga de forma proporcional à potência instalada perante os órgãos competentes.

7.3 – A partir da data da assinatura, a PETROBRAS terá o uso, gozo e fruição da área objeto deste CONTRATO, para sua regular exploração.

7.4. – Caso a PETROBRAS tenha interesse em prorrogar o presente CONTRATO pelo prazo de eventual renovação da Autorização de Produtor Independente de Energia Elétrica da PETROBRAS, referente à UTE Fernando Gasparian, expedido pela ANEEL, deverá comunicar a intenção à EMAE por escrito com antecedência mínima de 8 (oito) meses da data prevista para o término do prazo definido na Subcláusula 7.1. A eventual prorrogação deverá ser acordada entre as PARTES e deve ser consubstanciada em aditivo ao presente CONTRATO.

7.4.1. A seu exclusivo critério a Petrobras poderá encerrar o presente CONTRATO, após 03 (três) anos, a contar da data da sua assinatura, desde que notifique a EMAE com antecedência de 6 meses.

7.4.2. No caso do encerramento do contrato nos termos da Cláusula 7.4.1, a EMAE terá direito de indenização no valor de 02 (dois) pagamentos semestrais, além dos meses proporcionais já usufruídos e não pagos pela PETROBRAS.

7.4 – Ao final do prazo contratual, caso este não seja renovado, independentemente de aviso ou notificação, a PETROBRAS se obriga a restituir o terreno livre e desimpedido, inclusive de eventual passivo ambiental decorrente do exercício da atividade da PETROBRAS na Área.

CLÁUSULA OITAVA – OBRAS, BENFEITORIAS E MANUTENÇÕES

8.1 – A PETROBRAS poderá edificar na Área benfeitorias necessárias, úteis e voluptuárias, desde que expressamente autorizadas pela EMAE, sempre se responsabilizando pela obtenção de todas as licenças e autorizações necessárias junto aos órgãos federais, estaduais e municipais.

8.2 – As benfeitorias de natureza condominial são de responsabilidades da EMAE.

8.3 – As obras ou benfeitorias voluptuárias não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela PETROBRAS, finda a locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do terreno e não gere passivos ambientais.

8.4 – Caso a PETROBRAS opte por delimitar a Área, esta ficará responsável pelos custos de execução e manutenção decorrentes dessa delimitação.

8.5 – A PETROBRAS se responsabilizará pela manutenção e integridade dos passeios no interior da Área locada.

8.6 – A PETROBRAS se responsabilizará pela rede interna (polígono locado) de coleta de efluentes domésticos, garantindo o bombeio até a caixa de passagem localizada na frente do prédio da EMAE, denominado escritório 44.

8.7 – A PETROBRAS se responsabilizará pela manutenção e integridade das vias internas da Área locada.

8.8 – A PETROBRAS se responsabilizará por toda sinalização horizontal e vertical da Área locada.

8.9 – A PETROBRAS se responsabilizará pela manutenção das áreas verdes nos limites da Área locada.

8.10 – A PETROBRAS se responsabilizará pela coleta interna e acondicionamento do lixo comum, dispondo-o em local acordado com a EMAE que terá a responsabilidade pela disposição final em conformidade com a legislação vigente.

8.11 – A EMAE se responsabilizará pela segurança patrimonial da Área locada bem como da área onde está localizada a UTE Piratininga e arredores (“Complexo Piratininga”) independentemente de a PETROBRAS mobilizar equipe própria ou contratada para exercer esta atividade na Área locada;

8.12 – A EMAE se responsabilizará por toda sinalização, horizontal e vertical, das áreas de uso comum das PARTES.

8.13 – A PETROBRAS se responsabilizará pela execução e custos dos eventuais consertos necessários em bens dentro ou fora da Área locada, desde que estes tenham sido comprovadamente causados por empregado ou prestador de serviços contratados pela PETROBRAS.

8.14 – A PETROBRAS se responsabilizará pela execução e pelos custos necessários à manutenção das estruturas de combate à Emergência na Área locada, em especial às contempladas no AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) da Unidade. Não cabendo, neste caso, solicitar qualquer ressarcimento de despesas à EMAE.

8.15 – A EMAE se responsabilizará por todas as obras necessárias à manutenção das áreas de uso comum das PARTES, desde que não seja de responsabilidade da PETROBRAS, de acordo com este CONTRATO, não cabendo à EMAE nenhuma indenização por estas por parte da PETROBRAS.

8.16 – A EMAE se responsabilizará pela manutenção e operação da portaria e recepção do Complexo Piratininga;

8.17 – A EMAE se responsabilizará pela manutenção e integridade da iluminação viária, arruamento e calçadas nas áreas internas do Complexo Piratininga de uso comum das PARTES.

8.18 – A EMAE se responsabilizará pela manutenção e integridade das caixas de passagem e da rede de bombeio de efluente doméstico até a sua entrega à rede coletora pública.

8.19 – A EMAE se responsabilizará por todas as despesas necessárias à manutenção dos corpos hídricos que cruzam o terreno locado, inclusive se responsabilizando pela integridade dos taludes e limpeza dos córregos.

8.20 – A EMAE se responsabilizará pela coleta e destinação final de lixo comum mesmo que gerado pela PETROBRAS.

8.21 – A EMAE se responsabilizará pela manutenção das áreas verdes nas áreas internas do Complexo Piratininga de uso comum das PARTES.

8.22 – A EMAE se responsabilizará pela execução e custos necessários à manutenção das estruturas de combate à Emergência fora da área locada, em especial as contempladas no AVCB da Unidade,

8.23 – A EMAE se responsabilizará pelo fornecimento de água clarificada a ser utilizada no sistema de combate a emergências,

8.24 – Findo o prazo de vigência do Contrato e caso não haja interesse em prorrogar o mesmo na forma prevista na Cláusula 7.4, a PETROBRAS fará a devolução do terreno à EMAE, livre e desimpedido, inclusive de eventual

passivo ambiental decorrente do exercício da atividade da PETROBRAS na Área;

8.25 – A devolução do terreno de que trata esta Cláusula será feita independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial, de acordo com o previsto na Cláusula 7.4.

8.26 – No caso de alienação, pela EMAE, da área contígua à locada, total ou parcialmente, cessam as obrigações condominiais das PARTES, nada sendo devido a esse título, observado o disposto na Subcláusula 13.1.1.

CLÁUSULA NONA – DO RATEIO DAS DESPESAS CONDOMINIAIS

9.1 – As despesas necessárias para a operacionalização das atividades comuns das áreas serão objeto de encontro de contas entre as PARTES, para fins de ressarcimento, Rateadas à base de 13,2% (treze inteiros e dois décimos por cento) para a PETROBRAS e 86,8% (oitenta e seis inteiros e oito décimos por cento) para a EMAE, computados os seguintes itens:

- a. Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU;
- b. Fiscalização de portarias;
- c. Vigilância e monitoramento eletrônico;
- d. Recepção de visitantes;
- e. Manutenção das áreas verdes nas áreas internas do Complexo Piratininga de uso comum, e
- f. Manutenção da iluminação viária, arruamento, calçadas, corpos d'água e taludes das áreas de uso comum.

9.1.1 – O encontro de contas dos valores apurados e pagos na forma da Subcláusula 9.1 será demonstrado em planilha de resumo semestral, a ser elaborada pela EMAE, em que constarão as parcelas atribuídas para a PETROBRAS e EMAE, bem como será necessário o envio de cópia das respectivas notas fiscais, carnê do IPTU e demais documentos de cobrança referentes às despesas destacadas e supervenientes.

9.1.2 – Havendo custos de melhoria ou manutenção do acesso a Área locada realizados pela EMAE, esses valores serão repassados à PETROBRAS na proporção indicada na Subcláusula 9.1, e o pagamento ocorrerá na parcela semestral subsequente, com o envio do relatório de rateio contendo toda comprovação documental dos novos gastos incorridos.

9.1.3 – Na hipótese de contestação dos valores por parte da PETROBRAS, caberá à EMAE comprovar os gastos efetivamente por ela despendidos e cobrados, para o devido fim de ressarcimento.

CLÁUSULA DECIMA x – EXTINÇÃO CONTRATUAL

11.1 – O presente Contrato poderá ser rescindido, de pleno direito, se:

a) a PETROBRAS deixar de pagar aluguel semestral e não regularizar o pagamento em até 120 (cento e vinte) dias do recebimento da notificação enviada pela EMAE;

b) houver qualquer sinistro que sujeite o objeto contratual a obras que importem na sua reconstrução.

c) caso seja do interesse da PETROBRAS, na hipótese de a EMAE perder ou transferir a posse direta, mansa, pacífica e ininterrupta sobre o terreno.

11.2 – Ocorrerá, também, a rescisão do presente CONTRATO no caso de desapropriação da Área, cabendo à EMAE requerer à integração à lide da PETROBRAS, a quem caberá requerer em juízo a parcela da indenização relacionada aos seus ativos.

11.2.1 – No caso de desapropriação parcial ficará facultado à PETROBRAS o direito de optar entre a continuidade da locação ou a rescisão pura e simples deste Contrato, sendo que, no caso de prosseguimento, o aluguel será reduzido na mesma proporção da redução da área do terreno.

11.2.2 – Na hipótese de desapropriação do terreno locado, o Contrato só será rescindido no momento em que tenha a EMAE de entregar o referido terreno ao órgão expropriante, não podendo a PETROBRAS exercer mais a posse direta do terreno.

11.3 – As Partes não responderão pelo descumprimento das obrigações ou prejuízos resultantes de caso fortuito ou força maior, caso em que qualquer das Partes pode pleitear a resolução contratual.

11.4.1 – O período de interrupção da locação, decorrente de eventos caracterizados como caso fortuito ou força maior, será acrescido ao prazo contratual.

11.4.2 – Ocorrendo circunstâncias que justifiquem a invocação da existência de caso fortuito ou de força maior, a parte impossibilitada de cumprir a sua obrigação deverá dar conhecimento à outra, por escrito e imediatamente, da ocorrência e suas consequências.

11.5 Qualquer das PARTES poderá, independentemente de aviso ou interpelação judicial ou da Notificação de Inadimplemento, considerar este Contrato de locação resolvido de pleno direito nas hipóteses de:

- a) falência ou recuperação judicial ou extrajudicial de qualquer das PARTES; e
- b) desapropriação de um ou mais imóveis que integram a Área.

11.5.1 – No caso de resolução prevista na Cláusula 11.5, b, caberá à EMAE requerer a integração da PETROBRAS à lide, na forma da Subcláusula 9.2.

11.6 – Uma vez ocorrido o término do Contrato de Locação em qualquer das hipóteses previstas nesta Cláusula, as PARTES deverão liquidar as respectivas obrigações pendentes no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, e, depois de concluída tal liquidação, deverão formalizar termo de quitação que conferirá às PARTES mútua, geral, ampla e irrestrita quitação de suas obrigações, observado o disposto na alínea *d*, da Subcláusula 5.1.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1 – Este CONTRATO obriga, em todos os seus termos, EMAE e a PETROBRAS, bem como seus sucessores, a qualquer título.

12.2 – Qualquer tolerância ou omissão em exigir o estrito cumprimento de quaisquer termos ou condições deste Contrato ou em exercer direito dele decorrente, não importará em novação ou constituirá renúncia ao direito e não prejudicará, assim, a faculdade de qualquer das PARTES de exigí-lo ou exercê-lo a qualquer tempo.

12.3 – Na hipótese de qualquer disposição deste Contrato de Locação ser declarada inválida ou ineficaz por um tribunal com jurisdição competente, ou qualquer outra entidade autorizada a assim fazer, a parte remanescente deste Contrato continuará válida e eficaz até o limite permitido pelas leis aplicáveis.

12.4 – A EMAE declara que é empresa controlada pelo Estado de São Paulo e que está incluída no Programa Estadual de Desestatização criado pela Lei Estadual nº. 9361/96 e desde já expressa sua anuência com a sub-rogação dos direitos e das obrigações decorrentes deste CONTRATO por empresa que resulte de eventual reestruturação societária da EMAE, sendo certo que a sua sucessora deverá cumprir rigorosamente todas as obrigações assumidas neste CONTRATO. A PETROBRAS deverá, ainda, ser notificada por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias da data prevista para a sucessão.

12.5 As Partes declaram que a assinatura do presente CONTRATO ocorreu após a sua aprovação nos órgãos societários competentes da EMAE, da BSE e da Petrobras, na forma da Lei nº 6.404/1976 e de seu Estatuto Social.

12.6 - Qualquer uma das Partes poderá ceder este Contrato, total ou parcialmente, (i) a uma Empresa Afiliada, sem necessidade de autorização da outra Parte; ou (ii) a um terceiro, mediante prévia autorização escrita da outra Parte.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – SERVIDÕES/PERMISSÃO DE USO

13.1 – A EMAE, neste ato, outorga à PETROBRAS servidão de passagem a título gratuito nos terrenos contíguos à Área, não compreendidos no objeto do presente Contrato, com o fim de permitir a obtenção de água e outros insumos necessários ao abastecimento da UTE FEG bem como possibilitar o acesso a dutos e quaisquer outros equipamentos que estejam localizados fora da área do terreno.

13.1.1 – Caso a EMAE venha a alienar toda ou parte da área contigua à alugada, deverá tomar todas as providências para que sejam mantidas as servidões de passagem.

13.2 – A PETROBRAS, neste ato, outorga à EMAE permissão de passagem a título gratuito nos terrenos internos ao terreno, com o fim de permitir o acesso às demais instalações da EMAE, devendo observar as normas de segurança da PETROBRAS.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – MULTAS E INADIMPLEMENTO

14.1 – O inadimplemento no pagamento do aluguel e encargos da locação que a PETROBRAS der causa ensejará a aplicação de multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de 1% (um por cento) ao mês, “pro rata die”, e correção monetária pelo IGP-M da FGV até o efetivo pagamento.

14.2 – A Parte que infringir ou inadimplir qualquer cláusula deste Contrato, com exceção do disposto nos itens 14.1 e 14.3, fica obrigada a pagar à outra Parte, multa no valor equivalente a 10% (dez) do valor do aluguel semestral vigente à época do pagamento, devidos na data da infração.

14.3 – A PETROBRAS poderá por qualquer motivo devolver o terreno, antes do término do prazo da locação, pagando multa equivalente a uma parcela semestral de aluguel, que será reduzida proporcionalmente ao período de cumprimento do Contrato.

14.4 – Em qualquer procedimento judicial referente à aplicação de multa na vigência deste Contrato, além do principal, todas as custas e despesas oriundas dessa medida e, ainda, honorários advocatícios arbitrados judicialmente, serão devidos pela parte sucumbente, de acordo com a decisão judicial.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

15.1 – Faz parte do presente Contrato o Anexo A – que define os limites, as características dimensionais do terreno e posicionamentos dos demais ativos do Contrato; e o Anexo B - Protocolo de Cisão.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – FORO

16.1 – Fica eleito o Foro Central da Comarca da Capital do Estado São Paulo, para dirimir as questões decorrentes deste Contrato, renunciando as partes, expressamente, a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justas e contratadas, as partes assinam, em 2 (DUAS) vias de igual teor e forma, o presente Contrato, que segue ainda subscrito por duas testemunhas.

[LOCAL], [DATA]

PETRÓLEO BRASILEIRO S.A.

[NOME]
[FUNÇÃO]

EMPRESA METROPOLITANA DE ÁGUAS E ENERGIA S.A.

TESTEMUNHAS:

Nome:
Nº da Identidade e CPF

Nome:
Nº da Identidade e CPF

ANEXO A

