



Revisão 1/2023

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS NÃO RESIDENCIAIS (GF)

I - QUADRO RESUMO

ITEM I – PARTES (“Partes”)

LOCADOR: ASSOCIAÇÃO DOS SERVIDORES DO CNPQ ASCON (100% DE PROPRIEDADE), inscrita no CNPJ sob nº 00.521.989/0001-89, com sede na cidade de Brasília, Distrito Federal, na ST SCES, Trecho 2, nº 34, Setor de Clubes Esportivos Sul, CEP 70.200-002, Tel.: (61) 3211-9295 / (61) 99595-2355, neste ato representada na forma de seu contrato social, pelo seu representante legal, Sr. Arquimedes Belo Paiva, brasileiro, casado, funcionário público federal, portador do RG nº 4007902 SPTC/GO e inscrito no CPF/MF sob nº 986.767.171-68, residente e domiciliado na BR 251, KM 29, Chácara Ataraxia, CEP 71.690-000, na cidade de São Sebastião, Distrito Federal, neste ato representada na forma de seu contrato social, pela sua representante legal, Sra. Izaura Pimenta Alves de Alencar, brasileira, casada, funcionária pública federal, portadora do RG nº 07.758.967-05 e inscrita no CPF/MF sob nº 799.039.085-04, residente e domiciliada na SQN 312, Bloco 1, Apto 306, CEP 70.765-090, na cidade de Brasília, Distrito Federal doravante denominada simplesmente “**LOCADOR**”;

LOCATÁRIA: AMERICAN TOWER DO BRASIL - CESSÃO DE INFRAESTRUTURAS S.A., inscrita no CNPJ sob n. 04.052.108/0001-89, com sede na Rua Olimpíadas, 205 – 8º e 10º andares – na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, CEP 04551-000, neste ato devidamente representada por seus representantes legais, doravante denominada simplesmente “**LOCATÁRIA**”.

ITEM II – OBJETO DA LOCAÇÃO

Fração de 180 m², identificada no Anexo II deste instrumento, com as seguintes coordenadas geográficas **15°49'5.85"S 47°52'2.28"W**, localizada na cidade de Brasília, Distrito Federal, Setor de Clubes Esportivos Sul, CEP 70.200.-002, com a seguinte descrição lote número 02 (dois) barra 12 (doze) B (2/12-B), do Trecho 02 (dois) medindo 96,40 mais 26,72m pela frente; pelos fundos com o Lago; pela lateral direita 141,76m e pela lateral esquerda 98,23 mais 71,70m, perfazendo a área de 9.268,81m² (nove mil, duzentos e sessenta e oito metros e oitenta e um de décimos quadrados), limitando-se pela frente com via pública, pelos fundos com o Lago, pela lateral direita com vias públicas, pela lateral esquerda com o lote 2/12-A e 2/12-C do mesmo trecho e setor, conforme matrícula nº 49.482, do 1º Cartório de Registro de Imóveis do Distrito Federal, inscrito no Distrito Federal, sob n. 45176086 (inscrição do imóvel).

ITEM III – PRAZO DE VIGÊNCIA DA LOCAÇÃO

BSA105T2
CMS
CONTLOC

-

Rubrica

Rubrica

DS

Rubrica

DS

Rubrica

ABP

J. P. m. DSJ

BLDM

FLM

PS



10 anos (“Prazo”), com início em 13 de setembro de 2024 (“Data de Início”) e término previsto para 12 de setembro de 2034 (“Data de Término”), renovável automaticamente por iguais e sucessivos períodos, caso nenhuma das Partes manifeste sua discordância com a renovação automática com antecedência mínima de 240 (duzentos e quarenta) dias da Data de Término.

ITEM IV – ALUGUEL MENSAL E PAGAMENTO

- (a) Valor do aluguel mensal: R\$ 18.000.00 (dezoito mil reais) (“Aluguel”)
- (b) Forma de Pagamento: mediante depósito bancário para a conta corrente nº 4.653-1, agência 4001-0 do Banco Sicoob, de titularidade da Associação dos Servidores do CNPQ ASCON.
- (c) Dia de pagamento: Até o 10º (décimo) dia de cada mês subsequente ao mês vencido.

ITEM V – PERIODICIDADE E ÍNDICE DE REAJUSTE ANUAL

- (a) Periodicidade: anual
- (b) índice de reajuste: [IGP-M/Índice Geral de Preços – Mercado/IBGE].

ITEM VI – ENDEREÇO PARA NOTIFICAÇÃO

para o LOCADOR :
 Nome: ASCON – Associação Dos Servidores do CNPQ
 Endereço/Bairro: Setor de Clubes Sul, Trecho 2 Conjunto 34
 Cidade/Estado: Brasília-DF
 CEP: 70200-002
 e-mail: ascon@ascon.org.br
 Tel: (61) 3211-9295 / (61) 99595-2355
 At.: ASCON – Associação Dos Servidores do CNPQ]

para a LOCATÁRIA:
 American Tower do Brasil – Cessão de Infraestruturas S.A.
 Rua Olimpíadas, nº 205 – 8º andar
 Vila Olímpia – SP
 CEP 04551-000
 Att.: Central de Relacionamento com o Locador
 Tel: (11) 3003-9005

ITEM VII – FORO

Fica eleito o Foro da Comarca de Brasília/DF

ITEM VIII – ANEXOS

- Anexo I** – Croqui de localização da Área
Anexo II - Relatório de Vistoria Inicial

ITEM IX – CLÁUSULAS ESPECIAIS

2.6 Caso haja necessidade de instalação de Medidor de Energia, e ou passagem de cabos em área não locada, será necessária prévia comunicação e anuência do LOCADOR para os casos em que não seja área

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. M. ADSJ

DS

Rubrica

BDM

DS

FLN

Rubrica

PS



locada. Fica estabelecido que os custos com essa instalação e/ou passagem, são de responsabilidade exclusiva da LOCATÁRIA.

3.1.1. As Partes acordam que os Aluguéis somente serão devidos 30 (trinta) dias após o início da construção da ERB ("Período de Carência"), observados os termos da Cláusula 3.1.4 abaixo.

3.1.4 Para fins de início da cobrança dos Aluguéis, observado o prazo previsto na Cláusula 3.1.1. acima, a LOCATÁRIA obriga-se a notificar o LOCADOR, por escrito, a respeito do início da construção da ERB, a qual deve ocorrer no prazo máximo de 60 (sessenta dias), após a assinatura do contrato.

3.4.1 O LOCADOR isentará a LOCATÁRIA do pagamento da multa moratória constante da cláusula 3.4, acima, caso haja alteração ou qualquer contratempo de conhecimento do LOCADOR, não oportunamente informado à LOCATÁRIA, que a impeça de realizar o pagamento nos termos do Contrato, em virtude de não ter sido notificada nesse sentido.

3.4.2 Para as demais situações, a multa será aplicada automaticamente em caso de descumprimento, sem necessidade de notificação prévia à parte infratora.

3.5 As Partes concordam que durante a vigência deste Contrato de Locação, havendo eventual necessidade de revisão judicial do aluguel por parte do LOCADOR, a perícia deverá levar em conta para aferição do novo Aluguel, o valor médio de locação comercial da região.

5.1 O LOCADOR assegurará permanentemente, desde a Data de Início, o livre acesso à Área pelos empregados, prepostos, contratados, subcontratados ou pessoas autorizadas pela LOCATÁRIA, independentemente do horário, e durante todos os dias por ano, 7 (sete) dias por semana e 24 (vinte e quatro) horas por dia, desde que os funcionários sejam identificados previamente através de lista encaminhada pela LOCATÁRIA, antes do acesso à Área, onde haverá um controle de monitoramento e acesso.

5.2 Sem prejuízo do disposto em qualquer outra Cláusula deste Contrato, caso a LOCATÁRIA, seus empregados, prepostos, contratados, subcontratados ou pessoas por ela autorizadas sejam privados, total ou parcialmente, de acessar a Área em virtude de quaisquer problemas causados pelo LOCADOR, o LOCADOR ficará sujeito à penalidade no valor de 1 (um) Aluguel vigentes a época, sem prejuízo de a LOCATÁRIA poder tomar todas as medidas judiciais cabíveis que entender necessárias para permitir o acesso contínuo à Área. ficando ainda o LOCADOR obrigado a reembolsar a LOCATÁRIA por qualquer prejuízo sofrido pela LOCATÁRIA decorrente de eventuais perdas e danos e/ou lucros cessantes em razão do bloqueio do acesso da LOCATÁRIA, seus empregados, prepostos, contratados, subcontratados ou pessoas por ela autorizadas à Área, nos termos desta Cláusula 5.2.

5.3 Sem prejuízo das demais penalidades específicas pactuadas neste Contrato, o LOCADOR pagará à LOCATÁRIA multa diária equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do Aluguel mensal vigente na época da ocorrência de qualquer ato comissivo ou omissivo do LOCADOR que gere qualquer tipo de corte de energia ou interrupção no funcionamento dos Equipamentos instalados na Área e/ou na ERB, ainda que em razão de atraso no pagamento dos Aluguéis por parte da LOCATÁRIA, sem que tal penalidade ilida o direito da LOCATÁRIA ao pedido de indenização por eventuais perdas, danos e/ou lucros cessantes sofridos, direta ou indiretamente pela LOCATÁRIA, em razão do caráter essencial da utilização da ERB por parte da LOCATÁRIA e/ou terceiros para fins de telecomunicações ou comunicações em geral, conforme ajustado na Cláusula 2.1 deste Contrato.

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. m. ADSJ

DS

Rubrica

BLDM

DS

FLNK

Rubrica

PS



7.1 Fica desde já certo e ajustado que a LOCATÁRIA, mediante prévia apresentação de projetos e correspondentes ART's, poderá realizar quaisquer obras, benfeitorias, ou instalações de qualquer natureza, na Área, nos termos da Cláusula 2.1 acima, necessárias a atender a finalidade da presente locação, com o que o LOCADOR, desde já, anui, cabendo as responsabilidades administrativas, civis e etc. unicamente à locatária.

7.1.2 Caso o LOCADOR não concorde com os projetos apresentados ou com a utilização de área não locada para as situações citadas nas cláusulas supra, deverá encaminhar justificativa técnica motivando a não autorização no prazo máximo de 7 dias úteis após a comunicação de intenção de uso da área pela LOCATÁRIA. O silêncio do LOCADOR será entendido como aprovação tácita à utilização da área.

11.2 Se durante o Prazo deste Contrato a LOCATÁRIA optar pela denúncia imotivada da locação e notificar o LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias da data prevista para desocupação da Área, a LOCATÁRIA estará sujeita ao pagamento da multa proporcional ao prazo que faltar para o término da locação.

12.2 Em nome do princípio da boa-fé, o inadimplemento deve ser comunicado formalmente e por escrito à Parte Infratora, podendo ser fixado pela Parte Inocente prazo razoável de até 30 (trinta) dias para a implementação de medidas para cessação dos efeitos do inadimplemento ou, ainda, para apresentação de defesa, que não afasta a aplicação de multa, salvo em casos de comprovado caso fortuito ou força maior.

12.3 O cumprimento da obrigação após a notificação enviada pela Parte, nos termos da cláusula 12.2, supra, não ilide a incidência de multas especificamente previstas para o caso, salvo comprovado caso fortuito ou força maior.

As cláusulas especiais contidas no presente ITEM IX prevalecem sobre aquelas previstas nas Condições Gerais, no que forem conflitantes.

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. ... DS

Rubrica

BDM

DS

FLN

Rubrica

PS



II – CONDIÇÕES GERAIS DA LOCAÇÃO

Pelo presente instrumento, e na melhor forma de direito, as Partes contratantes, de um lado o LOCADOR e de outro lado a LOCATÁRIA, devidamente qualificadas no ITEM I do Quadro Resumo, firmam o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins Não Residenciais (“Contrato”), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Do Objeto da Locação

1.1. O LOCADOR é o atual proprietário e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, do Imóvel descrito no ITEM II do Quadro Resumo.

1.2 O LOCADOR dá em locação à LOCATÁRIA a Área, conforme identificada no ITEM II do Quadro Resumo, a qual é recebida pela LOCATÁRIA nesta data, conforme as condições retratadas no relatório de vistoria inicial, integrante deste Contrato como seu Anexo II (“Relatório de Vistoria Inicial”), e que servirá de referência para a devolução da Área ao LOCADOR ao término do Prazo ou rescisão do presente Contrato, de acordo com as condições a seguir estabelecidas.

Cláusula Segunda – Finalidade da Locação

2.1 O presente Contrato tem por finalidade a locação da Área pela LOCATÁRIA durante o Prazo estabelecido do ITEM III do Quadro Resumo, para a instalação de uma estação rádio base (“ERB”), e consequentemente a operação de equipamentos para telecomunicações, comunicações e afins, de propriedade da LOCATÁRIA e/ou de terceiros clientes da LOCATÁRIA (“Equipamentos”), segundo as suas finalidades societárias.

2.2 O LOCADOR deverá permitir a passagem de cabos que ligarão os Equipamentos na Área, de modo a permitir a viabilização do funcionamento dos Equipamentos e da ERB. O LOCADOR obriga-se a não obstruir o local por onde correrão os cabos da LOCATÁRIA e permitir a sua manutenção pela LOCATÁRIA sempre que necessário, sob pena de aplicação da multa prevista na Cláusula 5.3.

2.3 Caso ocorra instalação de equipamentos nas áreas não locadas do Imóvel, causadores de interferência nos Equipamentos da LOCATÁRIA ou suas autorizadas, o LOCADOR deverá retirar tais equipamentos no prazo de 48 (quarenta e oito) horas após devidamente comunicado, sob pena de aplicação da multa prevista na Cláusula 5.3 e sofrer a ação cautelar competente para tanto.

2.3.1 O LOCADOR abster-se-á de locar qualquer remanescente do Imóvel, ou de área maior onde o Imóvel esteja situado, à pessoa física ou jurídica que exerça atividade, ou negócio concorrente com o da LOCATÁRIA, bem como para qualquer operadora de telefonia celular.

2.4 O LOCADOR obriga-se a levar ao conhecimento da LOCATÁRIA qualquer irregularidade que venha a ocorrer com relação ao Imóvel e que afete a instalação e/ou funcionamento dos Equipamentos instalados pela LOCATÁRIA ou suas autorizadas, observada a finalidade do presente Contrato.

2.5 O LOCADOR obriga-se a permitir, assegurar e anuir com a instalação e a realização de manutenção de quadro de medição de energia elétrica (“Medidor de Energia”) a ser eventualmente instalado por concessionária de energia no imóvel, necessários ao uso de energia elétrica na Área.

2.6 Caso haja necessidade de instalação de Medidor de Energia, e ou passagem de cabos em área não locada, será necessária prévia comunicação ao LOCADOR.

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. M. [DS]

DS

Rubrica

BDM

DS

FLM

Rubrica

PS



Cláusula Terceira – Aluguel e Reajuste

3.1 A LOCATÁRIA deverá pagar ao LOCADOR, durante o Prazo, o Aluguel mensal indicado no ITEM IV do Quadro Resumo, na forma e no dia indicados nas alíneas (b) e (c) do ITEM IV do Quadro Resumo, valendo o recibo de depósito ou comprovante de pagamento, após a devida compensação bancária, como prova da quitação do aluguel, para todos os efeitos legais.

3.1.1. As Partes acordam que os Aluguéis somente serão devidos 90 (noventa) dias após o início da construção da ERB (“Período de Carência”), observados os termos da Cláusula 3.1.4 abaixo.

3.1.2. O primeiro Aluguel será pago pela LOCATÁRIA até o 10º (décimo) dia útil do mês imediatamente subsequente ao primeiro mês completo após o Período de Carência, ocasião em que será considerado, além de um mês completo de Aluguel, o ‘pro-rata’ do mês em que os Aluguéis começaram a ser devidos.

3.1.3 A ocorrência de qualquer uma das seguintes situações não será considerada como início das obras de construção da ERB, e, portanto, não darão ensejo ao início da cobrança dos Aluguéis: (i) visitas para a limpeza da Área, (ii) sondagem do solo, (iii) levantamento planialtimétrico, (iv) estudo geográfico, e (v) levantamento de dados para emissão de laudo estrutural.

3.1.4. Para fins de início da cobrança dos Aluguéis, observado o prazo previsto na Cláusula 3.1.1. acima, a LOCATÁRIA obriga-se a notificar o LOCADOR, por escrito, a respeito da data de início da construção da ERB.

3.2 O valor do Aluguel em vigor será reajustado na periodicidade e conforme o índice de reajuste indicados nos ITEM V do Quadro Resumo.

3.3 Por ocasião do pagamento do Aluguel, serão deduzidos todos os valores requeridos por lei, quando ela assim dispuser.

3.4 O pagamento do Aluguel, após a data de seu vencimento, sujeitará a LOCATÁRIA à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

3.4.1 O LOCADOR isentará a LOCATÁRIA do pagamento da multa moratória constante na cláusula 3.4 acima, caso ocorra qualquer situação para a qual a LOCATÁRIA fique impedida de realizar o pagamento do Aluguel nos termos do Contrato, em virtude de não ter sido notificada pelo LOCADOR neste sentido.

3.5 As Partes concordam que durante a vigência deste Contrato de Locação, havendo eventual necessidade de revisão judicial do aluguel, a perícia deverá levar em conta para aferição do novo Aluguel, o valor médio de locação comercial da região.

Cláusula Quarta – Prazo de Vigência da Locação

4.1 O prazo do Contrato (“Prazo”) é aquele indicado no ITEM III do Quadro Resumo, sem prejuízo do direito previsto no artigo 71 da Lei Federal nº 8.245/91 (“Lei de Locação”).

4.1.1 Exclusivamente, para a manifestação de discordância prevista no ITEM III do Quadro Resumo, as Partes estabelecem como válido o envio de comunicação eletrônica, sendo que tal comunicação deverá ser encaminhada pelo LOCADOR à LOCATÁRIA no endereço de e-mail:

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. m. DSJ

DS

Rubrica

BLDM

DS

FLMk

Rubrica

PS



manifestacao@americantower.com, enquanto a comunicação da LOCATÁRIA ao LOCADOR deverá ser encaminhada para o e-mail indicado no ITEM VI do Quadro Resumo.

4.2 Este Contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do Imóvel, na forma do artigo 8º da Lei de Locação.

Cláusula Quinta - Acesso à Área

5.1 O LOCADOR assegurará permanentemente, desde a Data de Início, o livre acesso à Área pelos empregados, prepostos, contratados, subcontratados ou pessoas autorizadas pela LOCATÁRIA, independentemente do horário, e durante todos os dias por ano, 7 (sete) dias por semana e 24 (vinte e quatro) horas por dia, desde que os funcionários sejam identificados previamente através de lista encaminhada pela LOCATÁRIA, antes do acesso à Área.

5.2 Sem prejuízo do disposto em qualquer outra Cláusula deste Contrato, caso a LOCATÁRIA, seus empregados, prepostos, contratados, subcontratados ou pessoas por ela autorizadas sejam privados, total ou parcialmente, de acessar a Área em virtude de quaisquer problemas causados pelo LOCADOR, o LOCADOR ficará sujeito à penalidade no valor de 3 (três) Aluguéis vigentes a época, sem prejuízo de a LOCATÁRIA poder tomar todas as medidas judiciais cabíveis que entender necessárias para permitir o acesso contínuo à Área, ficando ainda o LOCADOR obrigado a reembolsar a LOCATÁRIA por qualquer prejuízo sofrido pela LOCATÁRIA decorrente de eventuais perdas e danos e/ou lucros cessantes em razão do bloqueio do acesso da LOCATÁRIA, seus empregados, prepostos, contratados, subcontratados ou pessoas por ela autorizadas à Área, nos termos desta Cláusula 5.2.

5.3 Sem prejuízo das demais penalidades específicas pactuadas neste Contrato, o LOCADOR pagará à LOCATÁRIA multa diária equivalente a 20% (vinte por cento) sobre o valor do Aluguel mensal vigente na época da ocorrência de qualquer ato comissivo ou omissivo do LOCADOR que gere qualquer tipo de corte de energia ou interrupção no funcionamento dos Equipamentos instalados na Área e/ou na ERB, ainda que em razão de atraso no pagamento dos Aluguéis por parte da LOCATÁRIA, sem que tal penalidade ilida o direito da LOCATÁRIA ao pedido de indenização por eventuais perdas, danos e/ou lucros cessantes sofridos, direta ou indiretamente pela LOCATÁRIA, em razão do caráter essencial da utilização da ERB por parte da LOCATÁRIA e/ou terceiros para fins de telecomunicações ou comunicações em geral, conforme ajustado na Cláusula 2.1 deste Contrato.

5.3.1 O LOCADOR está ciente de que a multa diária pactuada na Cláusula 5.3 serve para recomposição de eventuais prejuízos e fica estabelecida devido ao fato de o bloqueio de acesso e/ou a interrupção no funcionamento dos Equipamentos poderem gerar danos irreparáveis à ERB e/ou aos Equipamentos instalados na ERB.

Cláusula Sexta – Licenças e Alvarás

6.1 O LOCADOR colaborará com a LOCATÁRIA na obtenção de todos os alvarás, licenças e demais autorizações necessárias à instalação e operação dos Equipamentos e da ERB, obrigando-se a apresentar à LOCATÁRIA os documentos de sua responsabilidade referentes à Área e sua titularidade, no prazo de 10 (dez) dias contados da solicitação enviada pela LOCATÁRIA para o LOCADOR, exceto nos casos em que o órgão demandante solicite os documentos acima relacionados em prazo diverso ao avençado entre as partes.

Rubrica

Rubrica

DS

Rubrica

DS

Rubrica

ABP

J. P. M. ADSJ

BDM

FLM

PS



Cláusula Sétima – Benfeitorias

7.1 Fica desde já certo e ajustado que a LOCATÁRIA, a seu exclusivo critério, poderá realizar quaisquer obras, benfeitorias, ou instalações de qualquer natureza, na Área, nos termos da Cláusula 2.1 acima, necessárias a atender a finalidade da presente locação, com o que o LOCADOR, desde já, anui.

7.1.1 Sendo indispensável a realização de quaisquer obras, benfeitorias, ou instalações de qualquer natureza em áreas não locadas para atender a finalidade da presente locação, será necessária prévia comunicação ao LOCADOR.

7.1.2 Caso o LOCADOR não concorde com a utilização de área não locada para as situações citadas na cláusula supra, deverá encaminhar justificativa técnica motivando a não autorização no prazo máximo de 5 dias úteis após a comunicação de intenção de uso da área pela LOCATÁRIA. O silêncio do LOCADOR será entendido como aprovação tácita à utilização da área.

7.2 As obras, benfeitorias, ou instalações de qualquer natureza introduzidas pela LOCATÁRIA na Área poderão ser removidas ou modificadas durante o Prazo, e deverão ser removidas pela LOCATÁRIA ao final do Prazo, sem ônus ao LOCADOR, permanecendo na Área, conforme o caso, apenas as fundações que serão incorporadas ao Imóvel.

7.3. Ademais, as Partes acordam que todas as benfeitorias necessárias para a manutenção da Área feitas pela LOCATÁRIA, independentemente de qualquer autorização prévia, serão incorporadas ao Imóvel.

7.4 A LOCATÁRIA expressamente concorda em manter a Área em boas condições de higiene e limpeza, conforme recebida, observadas as condições retratadas no Relatório de Vistoria Inicial.

Cláusula Oitava – Tributos e Despesas

8.1 Os custos e despesas derivados da operação dos Equipamentos instalados na Área serão suportados pela LOCATÁRIA a partir da Data de Início, enquanto as despesas e tributos relativos ao Imóvel, incluindo, mas não se limitando ao IPTU da Área, serão suportados exclusivamente pelo LOCADOR.

8.2 Correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA as despesas de energia elétrica que vierem a ser efetivamente consumida pela LOCATÁRIA através dos Equipamentos instalados, autorizando desde já o LOCADOR que a LOCATÁRIA instale medidor de energia independente para este fim.

Cláusula Nona – Cessão e Transferência

9.1 O LOCADOR não poderá ceder ou transferir o presente Contrato ou qualquer parte de seus direitos e obrigações, bem como não poderá vender, transferir ou ceder os créditos oriundos do presente Contrato a terceiros, sem o prévio e expresso consentimento por escrito da LOCATÁRIA, salvo se a cessão ou transferência ocorrer para uma empresa subsidiária, coligada ou afiliada da LOCATÁRIA.

9.2 A LOCATÁRIA poderá ceder os direitos e obrigações derivados do presente Contrato, mediante comunicação ao LOCADOR.

9.3 Concorda o LOCADOR com o compartilhamento da infraestrutura de propriedade da LOCATÁRIA com terceiros clientes (“Compartilhamento”), bem como com a sublocação da Área do Imóvel, nos termos da legislação a respeito em vigor.

Rubrica

Rubrica

DS

Rubrica

DS

Rubrica

ABP

J. P. M. ADSJ

BDM

FLN

PS



Cláusula Dez – Devolução da Área

10.1 Ao final do Prazo ou em caso de rescisão do presente Contrato por qualquer motivo, a LOCATÁRIA compromete-se a realizar todas as providências necessárias para devolver a Área nas condições em que foi recebida, consoante as condições retratadas no Relatório de Vistoria Inicial, exceto pelo seu uso normal e desgaste natural e pelas benfeitorias que porventura sejam incorporadas ao Imóvel.

10.2 Exceto se disposto diversamente, e por escrito, o aceite da Área pelo LOCADOR ao final do Prazo ou em caso de rescisão do presente Contrato representará a quitação de todas as obrigações ora assumidas pela LOCATÁRIA com relação, mas não limitado aos aluguéis, despesas e indenizações por eventuais danos causados à Área.

Cláusula Onze – Rescisão

11.1 No caso de desapropriação, sinistro ou qualquer outra ocorrência, inclusive judicial ou administrativa, que impeça o uso normal da Área pela LOCATÁRIA, nos termos das Cláusulas 1.1 e 2.1 acima, o presente Contrato será automaticamente resolvido, não cabendo qualquer indenização de Parte a Parte.

11.2 Se durante o Prazo deste Contrato a LOCATÁRIA optar pela denúncia imotivada da locação e notificar o LOCADOR com antecedência de 30 (trinta) dias da data prevista para desocupação da Área, a LOCATÁRIA não estará sujeita à aplicação de qualquer multa ou outra penalidade indenizatória.

Cláusula Doze – Penalidades

12.1 Fica estipulada a multa no valor correspondente a 2 (dois) Aluguéis mensais, vigentes à data da infração contratual, na qual incorrerá a parte que infringir qualquer Cláusula deste Contrato, ou previsão legal, ressalvadas aquelas que prevejam penalidades específicas, independentemente de qualquer formalidade, facultando-se à parte inocente aplicar penalidade ou rescindir o Contrato, desde que a parte inocente tenha enviado aviso por escrito à parte infratora, notificando-a da violação contratual ou legal.

12.2 Em nome do princípio da boa-fé, o inadimplemento deve ser comunicado formalmente e por escrito à Parte Infratora, podendo ser fixado pela Parte Inocente prazo razoável de até 30 (trinta) dias para a implementação de medidas para cessação dos efeitos do inadimplemento ou, ainda, para apresentação de defesa.

Cláusula Treze – Alienação do Imóvel e Direito de Preferência

13.1 Na hipótese de venda do Imóvel, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão de direitos, dação em pagamento, empréstimo, arrendamento, instituição do direito de superfície, usufruto ou qualquer outra modalidade de transferência da propriedade do Imóvel durante o Prazo, a LOCATÁRIA terá preferência para adquirir o Imóvel ou os respectivos direitos sobre o Imóvel, em igualdade de condições com terceiros, devendo o LOCADOR dar-lhe conhecimento prévio do negócio mediante notificação por escrito, nos termos do artigo 27 e seu parágrafo único da Lei de Locação, com prazo de 30 (trinta) dias para resposta.

13.1.1 A notificação para exercício do direito de preferência deverá ser encaminhada à LOCATÁRIA por carta ou telegrama (Serviço dos Correios – www.correios.com.br/para-voce/envio/envio-de-telegramas) no endereço indicado no ITEM VI do Quadro Resumo, para análise da LOCATÁRIA no prazo legal.

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. M. ADSJ

DS

Rubrica

BDM

DS

FLM

Rubrica

PS



13.2 Caso a LOCATÁRIA não exerça tal direito de preferência na aquisição do Imóvel, deverá o LOCADOR informar ao adquirente de que deverá respeitar todos os termos e condições do presente Contrato, sendo que desde já o LOCADOR autoriza a LOCATÁRIA, às suas expensas, a registrar e/ou averbar o presente Contrato, para fins dos artigos 8º e 33 da Lei de Locação, e praticar qualquer ato necessário para tal registro e/ou averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis, comprometendo-se a fornecer e assinar qualquer documento que seja necessário para o registro.

Cláusula Quatorze – Notificações

14.1. Qualquer notificação relativa ao presente Contrato deverá ser feita no endereço indicado no ITEM VI do Quadro Resumo.

14.2. Qualquer modificação no endereço de correspondência deverá ser imediatamente notificada por escrito por uma Parte à outra. Na hipótese de isso não ocorrer, qualquer notificação ou aviso para o endereço do ITEM VI do Quadro Resumo, será considerado válido e eficaz.

14.3. Não será considerada válida qualquer notificação feita por telefone e/ou e-mail.

Cláusula Quinze – Anticorrupção

15.1 As Partes declaram conhecer as todas as leis, normas e regulamentos aplicáveis que proíbam a corrupção e o suborno, incluindo mas não se limitando a, a Convenção da OECD Sobre Combate à Corrupção de Funcionários Públicos Estrangeiros em Transações Comerciais Internacionais, a Foreign Corrupt Practices Act of the United States - FCPA, além da Lei 12.846/13 – Lei Brasileira Anticorrupção (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”), e se comprometem a cumprir e não se envolver, direta ou indiretamente, em nenhuma atividade considerada como suborno e/ou corrupção de funcionários públicos, por si e por seus sócios, administradores e colaboradores.

15.2 O Locador concorda que, em caso de suspeita razoável de que esteja direta ou indiretamente envolvido com qualquer conduta que viole as Leis Anticorrupção ou qualquer das provisões aqui contidas, a ATC terá o direito de rescindir imediatamente o Contrato ou suspender qualquer parte da presente relação sem qualquer penalidade ou garantia do Locador e poderá agir conforme necessário para cumprir com as Leis Anticorrupção e demais leis aplicáveis. O Locador deverá indenizar e defender a ATC de quaisquer danos ou obrigações impostas à ATC resultantes da violação cometida pelo Locador. O exercício pela ATC de quaisquer das garantias aqui previstas não prejudicará o direito a outros recursos previstos no presente Contrato.

Cláusula Dezesseis – Proteção de Dados Pessoais

16.1 As Partes se comprometem a tratar as informações que sejam capazes de identificar uma pessoa natural ou torná-la identificável (“Dados Pessoais”) necessárias para a elaboração e execução deste Contrato, exclusivamente para cumprir com a finalidade a que se destinam, respeitando os preceitos estabelecidos na Lei n. 13.709/18 (a “LGPD”), sob pena de indenizar a outra Parte e terceiros pelas perdas e danos que eventualmente causar.

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. M. (DS)

DS

Rubrica

BLDM

DS

FLM

Rubrica

PS



16.2 O LOCADOR poderá, a qualquer momento, consultar a Política de Privacidade da LOCATÁRIA no site institucional desta última (<https://americantower.com.br/pt/>) para compreender o compromisso assumido pela LOCATÁRIA para garantir o cumprimento da LGPD, bem como, a segurança e confidencialidade dos Dados Pessoais que esta trata.

Cláusula Dezessete - Disposições Adicionais

17.1 Os termos e condições contidos no presente Contrato são confidenciais e não podem ser revelados, no todo ou em parte, por qualquer das Partes a terceiros sem o consentimento prévio por escrito da outra Parte, exceto por obrigação a qual a Parte seja compelida por procedimento administrativo ou judicial exigido por lei, caso em que a Parte reveladora deverá dar conhecimento por escrito à outra Parte antes da revelação.

17.2 A tolerância de qualquer das Partes não deverá ser considerada como novação, nem alteração tácita.

17.3 Qualquer alteração ou aditamento aos termos do presente Contrato somente obrigará as Partes se feita por escrito e assinada conjuntamente pelas Partes.

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. ... (DS)

DS

Rubrica

BDM

DS

FLN

Rubrica

PS



17.4 As Partes elegem o foro constante no ITEM VII do Quadro Resumo, como sendo o único competente para dirimir quaisquer questões derivadas do presente Contrato.

Brasília, 13 de setembro de 2024.

Assinado por:
LOCADOR Arquimedes Belo Paiva
F477FC04F3FF416...
Associação dos Servidores do CNPQ ASCON
Representado por Arquimedes Belo Paiva

Assinado por:
LOCADOR Iz. Pimenta
E93D93A98CBC45A...
Associação dos Servidores do CNPQ ASCON
Representado por Izaura Pimenta Alves de Alencar




DocuSigned by:
LOCATÁRIA FABIO WIZ NAVRES KEPPE
2BD5F087ADF4471...
American Tower do Brasil – Cessão de Infraestruturas S.A.

Testemunhas:

DocuSigned by:
ALTON DA SILVA JUNIOR
833DCEB1F7074A2...
Nome
RG

Assinado por:
Brendha Lopes de Moura
DFDFCF58C312481...
Nome
RG

Página de assinaturas do Contrato de Locação para Fins Não Residenciais firmado entre Associação dos Servidores do CNPQ ASCON e American Tower do Brasil – Cessão de Infraestruturas S.A. em 13 de setembro de 2024.

 AMERICAN TOWER DO BRASIL	ANEXO I (Croqui de localização da Área)		ID ATC: BSA105T2
	ENDEREÇO: Trecho 2, Conj. 34, Lote 2/12-b, Setor de Clubes Esp., Asa Sul		DATA: 13/09/24
	CANDIDATO: B	ÁREA LOCADA (m²): 180,00 m² 	REVISÃO: 01/2020
MATRICULA: 49.482	ÁREA TOTAL (m²): 7749,50 m² 		



Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rua Olimpíadas, 205 – 88 a 10º andares – São Paulo – SP – Brasil – CEP: 04551-000

Rubrica

Rubrica




ABP

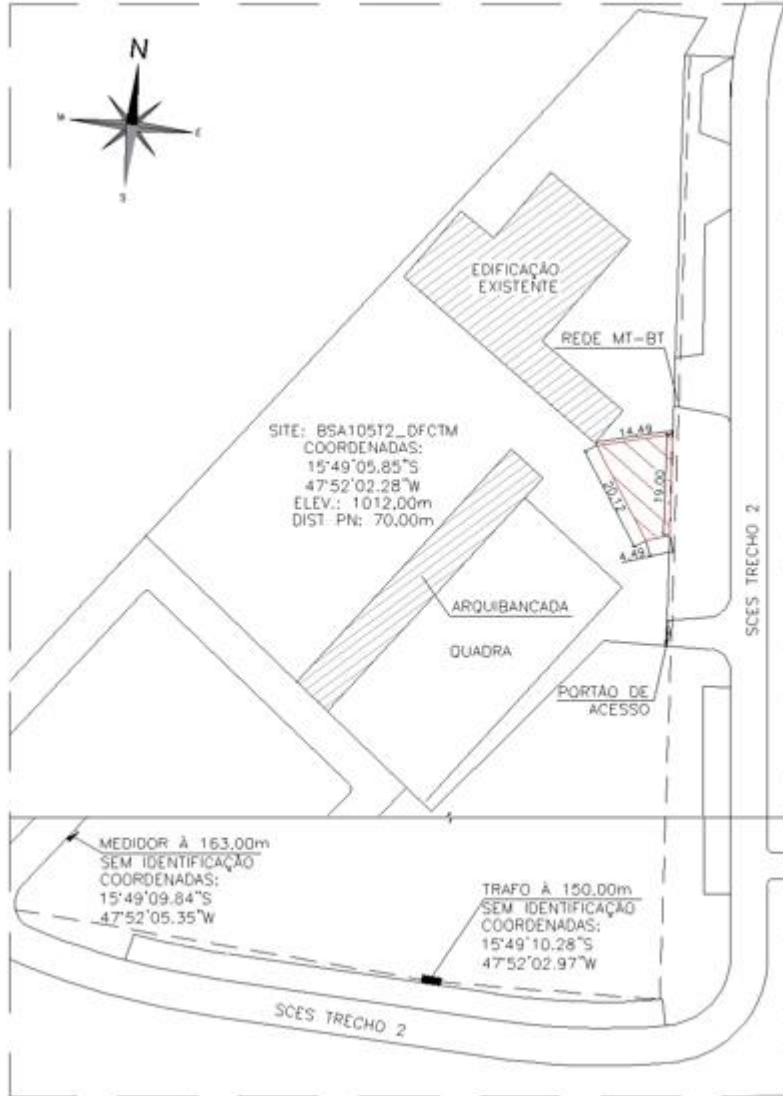
J. P. ...

BDM

FLN

PS

	ANEXO I (Croqui de localização da Área)		ID ATC: BSA105T2
	ENDEREÇO: Trecho 2, Conj. 34, Lote 2/12-b, Setor de Clubes Esp., Asa Sul		DATA: 13/09/24
	CANDIDATO: B	ÁREA LOCADA (m²): 180,00 m² 	REVISÃO: 01/2020
	MATRICULA: 49.482	ÁREA TOTAL (m²): 7749,50 m² 	



Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rua Olimpíadas, 205 - 8º e 10º andares - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 04551-000

Rubrica

Rubrica

ABP

J. P. ...

BDM

FLN

PS

ANEXO II (Relatório de Vistoria Inicial)

ID ATC:

BSA105T2

ENDEREÇO:

Trecho 2, Conj. 34, Lote 2/12-b, Setor de Clubes Esp., Asa Sul

DATA:

13/09/24

CANDIDATO:

B

REVISÃO:

01/2020



Figura 1 - Área Locada 1

Figura 2 - Área Locada 2

Figura 3 - Área Locada 3

Figura 4 - Construção a Demolir

Figura 5 - Desnível da Área Locada

Figura 6 - Árvores a Remover

Figura 7 - Fachada do Imóvel

Figura 8 - Vizinho do Lado Esquerdo

Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rubrica

DS

Rubrica

DS

Rubrica

ABP

J. P. ...

DS

BDM

FUN

PS

ANEXO II (Relatório de Vistoria Inicial)

ID ATC:

BSA105T2

ENDEREÇO:

Trecho 2, Conj. 34, Lote 2/12-b, Setor de Clubes Esp., Asa Sul

DATA:

13/09/24

CANDIDATO:

B

REVISÃO:

01/2020



Figura 9 - Vizinho Lado Direito



Figura 10 - Acesso a Área Locada



Figura 11 - Rua de Acesso 1



Figura 12 - Rua de Acesso 2



Rubrica

Rubrica

Rubrica

Rubrica

ABP

Rubrica

J. P. m.

DS

Rua Olimpíadas, 205 - 8º e 10º andares - São Paulo - SP - Brasil - CEP: 04551-000

Rubrica

BDM

DS

FLM

Rubrica

PS