

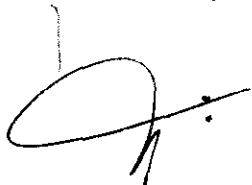
CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS COMERCIAIS**CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

1.1. LOCADORA: AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA., empresa estabelecida no Setor Comercial Sul - SCS, quadra 08, Bloco B-60, sala 243, Cep: 70.333-900, Brasília-DF, inscrita no CNPJ/MF sob Nº. 07.560.370/0001-22, doravante denominada simplesmente **LOCADORA**, neste ato representada por seus Sócios **Rafael Venâncio da Silva**, brasileiro, solteiro, empresário, portador do RG 1707046 - SSP-DF e do CPF nº 498.073.581-91, e **André Venâncio da Silva**, brasileiro, casado, empresário, portador do RG 1423812 - SSP-DF e do CPF nº 498.073.231-34 residente e domiciliado em Brasília-DF.

1.2. LOCATÁRIA: EMPRESA BRASIL DE COMUNICAÇÃO S.A. – EBC, Empresa Pública Federal, criada pela Medida Provisória nº 398, de 10.10.2007, convertida na Lei nº 11.652, de 7.4.2008, vinculada à Secretaria de Comunicação Social da Presidência da República, por força do artigo 1º, do Decreto nº 6.246, de 24.10.2007, com atual sede no SCR N 702/3 Bl. B, nº 18, Brasília -DF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 09.168.704/0001-42, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, neste ato representada, nos termos do inciso XXI do artigo 17 do Estatuto Social da Empresa, aprovado pelo Decreto nº 6.689, de 11.12.2008, por sua Diretora-Presidente **Maria Tereza Cruvinel**, brasileira, solteira, jornalista, portadora da Carteira de Identidade RG nº 317508- SSP/DF, inscrita no CPF/MF sob o nº 085.369.961-53, residente e domiciliada em Brasília-DF, e, nos termos da Deliberação COADM Nº 026, de 06.08.2009, por seu Diretor Administrativo-Financeiro Interino, **Ricardo de Almeida Collar**, brasileiro, casado, sociólogo e advogado, residente e domiciliado em Brasília-DF, portador da Carteira de Identidade nº 1008209577 SSP- RS, inscrito no CPF/MF sob o nº 296.078.920-20.

1.3. SUMÁRIO DAS ESPECIFICAÇÕES CONTRATUAIS

- a) **Localização dos Imóveis:** Setor Comercial Sul, Quadra 08, Edifício Venâncio 2000, Bloco "B-60", discriminados na Cláusula Segunda;
- b) **Total de área útil:** 17.359,58 m² (dezessete mil trezentos e cinquenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados) e 200 (duzentas) vagas de garagem.



- c) **Prazo inicial de locação:** 72 (setenta e dois) meses;
- d) **Ramo de atividade:** RADIODIFUSÃO;
- e) **Valor mensal total do aluguel:** R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais);
- f) **Índice de Reajuste:** Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M.

1.4. Este Contrato está vinculado ao Processo nº 2.610/2009, ao Ato de Dispensa de Licitação ratificado em 10/12/2009 e à Proposta da **LOCADORA**, datada de 07/12/2009, que o integram como se nele transcritos, informando-o, salvo quando com ele incompatíveis ou divergentes.

Pelo presente Contrato de Locação, de um lado a **LOCADORA** e de outro lado a **LOCATÁRIA**, acima qualificadas, têm por si ajustada a locação dos imóveis adiante descritos, que se regerá pelas cláusulas e condições a seguir estipuladas, que reciprocamente aceitam, a saber:

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS IMÓVEIS

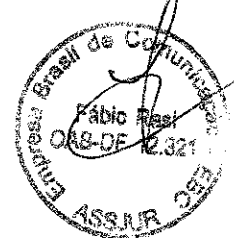
2.1. O presente contrato tem como objeto a locação de uma área com **17.359,58 m²** (dezesete mil trezentos e cinquenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados) correspondente ao 1º piso inferior do Shopping Venâncio 2000.

2.2. Estão também inclusas no objeto deste contrato **200 (duzentas) vagas de garagem**, conforme discriminadas na Cláusula Quinta.

2.3. A **LOCADORA** é senhora e legítima possuidora dos imóveis objetos da presente locação, conforme Escritura Pública lavrada e registrada no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal, sob as matrículas nº 151.311, 151.312 e 151.321.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO USO DOS IMÓVEIS

3.1. Os imóveis comerciais ora locados destinam-se, exclusivamente, à instalação e funcionamento dos serviços da **LOCATÁRIA**, que não poderá sublocá-los, cedê-los ou emprestá-los no todo ou em parte, a terceiros, sem autorização prévia da **LOCADORA**.



3.2. Os imóveis deverão ser utilizados com observância da Convenção do Condomínio, bem como na forma do Regimento Interno do prédio, Norma Regedora e dentro das normas legais de vizinhança (arts. 1335 a 1337 do Código Civil), sob pena de caracterizar infração justificadora de rescisão contratual. Tais documentos fazem parte integrante deste contrato como **Anexos I e II**, e sempre que alterados, deverão ser formalmente entregues pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**.

3.3. Será garantido à **LOCATÁRIA** o acesso e o direito de instalação no terraço do prédio locado de antenas de transmissão e recepção de sinais de televisão e de dados, suportando as obras necessárias para tal instalação e obrigando-se a observar e dar cumprimento aos regulamentos internos do prédio, bem como às demais normas existentes e regulamentadoras do procedimento.

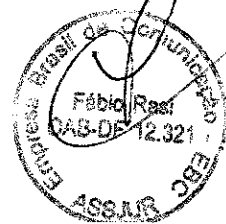
3.4. Será permitido à **LOCATÁRIA** instalar, às suas expensas exclusivas e em área de boa visibilidade, **totem de identificação** em frente ao prédio. Para tanto, e como condição à instalação, a **LOCATÁRIA** deverá estar autorizada pela **LOCADORA** e pelos órgãos competentes do governo local, devendo adotar todas as providências necessárias neste sentido.

3.4.1. Será permitida a sinalização interna do prédio nas áreas ocupadas pela **LOCATÁRIA**, obrigando-se esta a elaborar o pertinente projeto e apresentá-lo à **LOCADORA** para análise e aprovação, e, caso aprovado, providenciar a sinalização propriamente dita, à sua expensa exclusiva.

3.5. Cumpre à **LOCATÁRIA** fazer imediata comunicação à **LOCADORA**, por escrito, sempre que ocorrer qualquer avaria grave na estrutura ou nas instalações dos imóveis, nos quais não poderão ser depositados materiais e vasilhames inflamáveis explosivos ou de fácil deterioração.

3.6. A **LOCATÁRIA** se obriga a manter, seguro total contra incêndio com valor proporcional à quota parte locada.

3.6.1. A **LOCATÁRIA** terá o prazo de 60 (sessenta) dias, a contar da entrega



total dos imóveis pela **LOCADORA**, para comprovar a feitura dos seguros. Decorrido o prazo, a **LOCADORA** notificará a **LOCATÁRIA** sobre a ausência da comprovação.

3.7. A LOCATÁRIA será responsável pela segurança (vigilância e portaria) e conservação (limpeza, asseio, manutenção predial etc.) estritamente das áreas internas dos imóveis ora locados, cumprindo à **LOCADORA** tal responsabilidade quanto às áreas externas àquela objeto da presente locação e de uso comum.

3.7.1. Quanto às vagas de garagem, caberá à **LOCADORA** a total responsabilidade pela segurança e limpeza e conservação das mesmas.

CLÁUSULA QUARTA – DAS ADAPTAÇÕES DOS IMÓVEIS, DA VISTORIA E DA ENTREGA DAS CHAVES

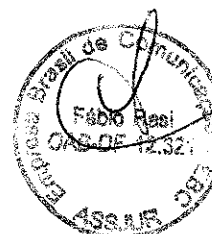
4.1. A LOCADORA deverá, no prazo de até **10 (dez) dias corridos** da data de assinatura do Contrato, elaborar e submeter à aprovação da **LOCATÁRIA** os *layouts* das adaptações que serão realizadas, às suas expensas, nos imóveis indicados na Cláusula Segunda.

4.1.1. O cumprimento do prazo indicado no item **4.1.** desta Cláusula estará condicionado ao fornecimento pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** de dados e informações técnicas sobre as necessidades estruturais a serem contempladas nos imóveis em razão das atividades que serão executadas nas áreas locadas. Caso tais informações não sejam prestadas no referido prazo, este poderá ser prorrogado por período a ser convencionado entre as partes.

4.2. A contar da data de recebimento dos *layouts*, a **LOCATÁRIA** deverá analisá-los e no prazo de até **05 (cinco) dias corridos**:

a) **aprova-los**, possibilitando que a **LOCADORA** inicie a execução das adaptações dos imóveis; ou

[Handwritten signatures]



- b) **rejeitá-los**, indicando formalmente à **LOCADORA** os pontos a serem alterados, incluídos ou excluídos, para que esta adote as providências necessárias à reelaboração e reapresentação dos *layouts* para nova análise e, se de acordo, aprovação. Os prazos para reapresentação e aprovação dos *layouts* não poderão ser superiores àqueles estabelecidos nos itens **4.1.** e **4.2.** desta Cláusula, respectivamente.

4.2.1. A aprovação ou a rejeição dos *layouts* será realizada por meio de Termo Circunstanciado assinado por representante(s) da **LOCADORA** e pelo(s) Co-Gestor(es) da **LOCATÁRIA**.

4.3. A contar da data de aprovação dos *layouts*, a **LOCADORA** dará início à realização das adaptações das áreas a serem locadas, devendo concluí-las e entregá-las, respectivamente, nos prazos a seguir estabelecidos:

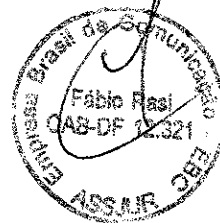
- a) **até 140 (cento e quarenta) dias**, da área destinada à instalação da Presidência, Diretorias e área administrativa da **LOCATÁRIA**;
- b) **até 180 (cento e oitenta) dias**, das demais áreas.

4.3.1. As vagas de garagem mencionadas no item **2.2.** da Cláusula Segunda, serão disponibilizadas à **LOCATÁRIA** no prazo estabelecido na alínea "a" do subitem **4.3.**

4.3.2. A **LOCATÁRIA** poderá, a seu critério, acompanhar, a realização das adaptações nos imóveis, por intermédio do(s) Co-Gestor(es) do Contrato ou empregados da área técnica da empresa.

4.4. Realizadas as adaptações, a **LOCADORA** elaborará e apresentará à **LOCATÁRIA** o TERMO DE VISTORIA e o TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES referentes à área indicada no item **2.1.** da Cláusula Segunda, concomitantemente à entrega das áreas e de acordo com o cronograma estabelecido.

4.4.1. Juntamente com os TERMOS a que se refere o item **4.4.**, a **LOCADORA**



entregará à **LOCATÁRIA** os cartões magnéticos para acesso e uso das vagas de garagem.

4.4.2. A **LOCATÁRIA** assinará os TERMOS mencionados no item **4.4.** caso aprove as condições das instalações dos imóveis, em conformidade com os respectivos *layouts*, dando início à locação.

4.4.3. Caso verifique alguma impropriedade nas instalações ou inadequação ou incompatibilidade com os *layouts* aprovados, a **LOCATÁRIA** não assinará os TERMOS e registrará formalmente os pontos ou aspectos incompatíveis, devendo ser convencionado entre as partes prazo para a adequação ou refazimento do que for apontado.

4.4.4. Farão parte integrante do presente contrato, como se nele transcritos, os TERMOS DE RECEBIMENTO DE CHAVES e os TERMOS DE VISTORIA mencionados nesta Cláusula.

4.5. A **LOCADORA**, por si ou por pessoa devidamente autorizada, poderá a qualquer tempo, mediante prévia comunicação por escrito e autorização formal da **LOCATÁRIA**, vistoriar os imóveis locados, a fim de verificar o cumprimento das obrigações contratuais assumidas pela **LOCATÁRIA**. A recíproca também poderá ocorrer durante o período das adaptações, ficando a **LOCATÁRIA** autorizada a vistoriá-las.

CLÁUSULA QUINTA - DAS CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO DAS VAGAS DE GARAGEM

5.1. As vagas de garagem mencionadas no item **2.2.** da Cláusula Segunda deste Contrato e que fazem parte das áreas locadas, serão disponibilizadas à **LOCATÁRIA** de acordo com o estabelecido a seguir:

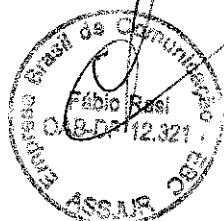
5.1.1. Serão disponibilizadas **200 (duzentas) vagas de garagem**, sendo **40 (quarenta) vagas** destinadas à Diretoria da **LOCATÁRIA**, localizadas na garagem do prédio do Venâncio 2000, e o restante, ou seja, **160 (cento e sessenta)**

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]

[Assinatura]



vagas, não demarcadas, localizadas em qualquer dos estacionamentos do prédio ou em estacionamentos de prédios vizinhos.

5.1.1.1. A localização das vagas de garagem será designada/indicada pela **LOCADORA** no momento da entrega dos cartões magnéticos de acesso que serão fornecidos por esta à **LOCATÁRIA**.

5.1.2. A **LOCADORA** fornecerá à **LOCATÁRIA**, por ocasião da apresentação dos TERMOS de que trata o item 4.4. da Cláusula Quarta do Contrato, os cartões magnéticos de acesso às vagas de garagem, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a cumprir as normas de administração da garagem da qual fizer uso e, ao final do contrato, devolver os cartões juntamente com a desocupação do imóvel.

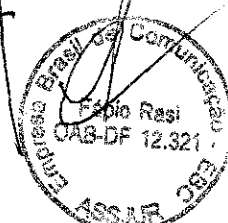
5.1.3. O acesso às vagas será possível mediante o porte de cartão magnético, cabendo à **LOCATÁRIA** distribuí-los aos seus empregados e visitantes, de acordo com sua conveniência exclusiva.

5.1.4. Havendo interesse da **LOCATÁRIA** e disponibilidade da **LOCADORA**, o número de vagas poderá ser aumentado, observados os limites legalmente estabelecidos.

5.1.5. A **LOCADORA** orientará a **LOCATÁRIA**, sobre as normas internas do condomínio afetas à utilização das vagas de garagem e disponibilizará a esta última cópia do regulamento próprio.

5.1.6. No uso das vagas de garagem, a **LOCATÁRIA** deverá observar as regras de vizinhança e os regulamentos estabelecidos.

5.1.7. O acesso e a permanência dos veículos dos empregados ou visitantes da **LOCATÁRIA**, conforme o caso, nas vagas de garagem será de (dia da semana) à (dia da semana), no horário de 00h às 24h.



CLÁUSULA SEXTA – DO PRAZO

6.1. O prazo de vigência deste Contrato terá início em 10 / 12 / 2009 e término em 10 / 12 / 2015, compreendendo neste prazo:

- a) a apresentação dos *layouts* das adaptações das áreas locadas;
- b) a aprovação dos *layouts* das adaptações das áreas locadas;
- c) prazo de execução das adaptações das áreas locadas de acordo com os *layouts* aprovados;
- d) prazo de 72 meses de locação, a contar da aprovação dos *layouts*.

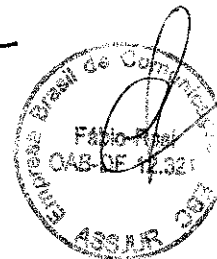
6.1.1. O prazo final da vigência estabelecida no item **6.1.** desta Cláusula será ajustado de acordo com a data efetiva da realização dos procedimentos indicados nas alíneas “a”, “b” e “c”, informação esta a ser oportunamente certificada nos autos do Processo nº 2.610/2009, por meio de registro apostilar no Contrato e comunicação à **LOCADORA**.

6.2. A locação poderá ser prorrogada pelas partes por sucessivos períodos, mediante aditivo contratual, devendo a **LOCATÁRIA** manifestar seu interesse pela prorrogação à **LOCADORA** em até 60 (sessenta) dias antes do término do prazo de vigência estabelecido, consideradas as eventuais adaptações previstas no subitem **6.1.1.**

**CLÁUSULA SÉTIMA – DO VALOR DA LOCAÇÃO, DO PAGAMENTO
E DO REAJUSTE**

7.1. O valor total mensal do aluguel é de **R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais)**, correspondente a **17.359,58 m² (dezessete mil trezentos e cinquenta e nove vírgula cinquenta e oito metros quadrados)**, considerando o valor de **R\$ 46,084064** por metro quadrado locado.

7.1.1. O valor mensal do aluguel a que se refere o item **7.1.** desta Cláusula, deverá ser pago pela **LOCATÁRIA** à **LOCADORA** até o 5º (quinto) dia útil de cada mês seguinte ao vencido, por meio de ordem bancária para crédito no Banco



BRB, Agência 164, conta corrente 001148-7,
em nome da **LOCADORA**, ou em instituição bancária a ser indicada por esta.

7.1.2. Fica estabelecido que o pagamento dos aluguéis será realizado mediante a apresentação, pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias úteis da data de vencimento estabelecida no subitem 7.1.1., de recibo a ser atestado pelo(s) empregado(s) da **LOCATÁRIA** designado(s) Co-Gestor(es) do Contrato, responsável(is) pelo acompanhamento da locação objeto deste contrato.

7.2. O pagamento do valor total mensal do aluguel estabelecido no item 7.1. será devido e será pago pela **LOCATÁRIA** a partir da data de aprovação dos *layouts* das adaptações nos imóveis, conforme estabelecido na Cláusula Quarta deste Instrumento.

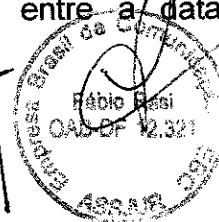
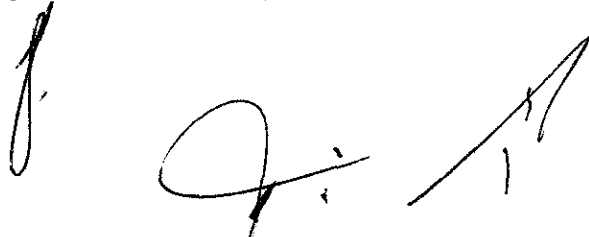
7.2.1. Para ajuste do primeiro mês de pagamento dos aluguéis, e caso seja necessário, é permitida a cobrança do valor *pro rata die* calculado entre a data da aprovação dos *layouts* e o fechamento do mês em que tal fato ocorrer.

7.2.2. Na ocorrência de inadimplemento injustificado das alíneas "a" e/ou "b" do item 4.3. da Cláusula Quarta deste Contrato, o pagamento dos alugueres serão suspensos, sendo retomados na efetiva entrega das chaves.

7.3. O valor dos aluguéis pagos no período compreendido entre a data de aprovação dos *layouts* e a disponibilização total das áreas indicadas na Cláusula Segunda, será restituído à **LOCATÁRIA** na forma de crédito nos aluguéis referentes aos últimos meses do primeiro período de vigência deste Contrato, não podendo ultrapassar este limite.

7.3.1. O valor a ser restituído será calculado proporcionalmente ao período e à área não utilizadas pela **LOCATÁRIA**, de acordo com o TERMO DE ENTREGA DAS CHAVES descrito no item 4.4. da Cláusula Quarta.

7.3.2. O valor total do crédito a que se refere o item 7.3. desta Cláusula será atualizado pela variação do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, no período compreendido entre a data de



aprovação dos *layouts* e o mês imediatamente anterior àquele em que for efetuado o primeiro crédito do montante devido.

7.4. O aluguel e a taxa de condomínio pagos após o vencimento serão devidamente atualizados pela variação *pro rata* do Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, e serão acrescidos de juros de mora de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos milésimos por cento) ao dia.

7.5. Após 30 (trinta) dias de atraso, os débitos (aluguel, impostos, taxas e demais encargos locatícios) serão encaminhados ao Departamento Jurídico da **LOCADORA**, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a pagar os respectivos honorários, desde logo, fixados em 5% (cinco por cento) sobre o montante do débito, independentemente das sucumbências.

7.6. O valor total mensal do aluguel previsto no item 7.1. acima será reajustado a cada 12 meses, de acordo com a variação do Índice Geral de Preços do Mercado - IGPM, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas tendo como marco inicial para o cálculo a data da aprovação, pela **LOCATÁRIA**, dos *layouts* das adaptações de que trata a Cláusula Quarta deste Instrumento.

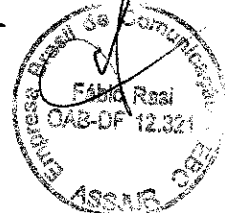
7.6.1. Na hipótese do IGPM-FGV ser extinto ou ter proibida sua utilização, será substituído pelos seguintes índices, em ordem de preferência: IGP-DI (Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna da FGV), IPC-FIPE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas), IPC-IBGE (Índice de Preços ao Consumidor da Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) ou por outro índice a ser acordado entre as partes, sempre visando manter o equilíbrio econômico financeiro do Contrato.

7.6.2. Sendo necessária a adoção de índice substitutivo, o valor do aluguel será reajustado até o último dia do mês em que o índice originalmente utilizado for publicado, passando-se, a partir de então, a se utilizar o novo índice.

CLÁUSULA OITAVA – DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS

8.1. As despesas decorrentes da execução deste Instrumento correrão à conta de

[Handwritten signatures]



recursos alocados no Orçamento Geral da União para o exercício de 2009, à Unidade Orçamentária 20415 – EBC, assim especificados:

Programa de Trabalho:	04722103220B50001 (Gestão do Sistema Público de Radiodifusão e Comunicação)
Elemento de Despesa:	339039 (Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Jurídica)
Nota de Empenho:	3009NE003482
Emissão:	10/12/2009
Valor:	R\$ 533.333,33 (quinhentos e trinta e três mil, trezentos e trinta e três reais e trinta e três centavos)

8.2. As despesas alusivas aos exercícios financeiros seguintes, serão imputadas à dotação consignada nos orçamentos respectivos da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA NONA – DAS DEMAIS TAXAS, IMPOSTOS E ENCARGOS LOCATÍCIOS

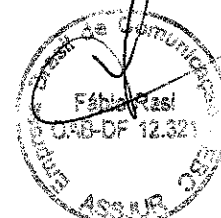
9.1. Obriga-se a **LOCATÁRIA** a pagar as taxas ordinárias de condomínio, de energia elétrica, de água, de esgoto, de limpeza pública (TLP) e o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), relativamente à área total do contrato, de **17.359,58m²** (dezessete mil, trezentos e cinquenta e nove e cinquenta e oito centavos metros quadrados).

9.1.1. As ligações de água, energia elétrica e esgoto serão individualizadas para as instalações das áreas objeto da presente locação, permitindo a medição e cobrança do uso e consumo exclusivos da **LOCATÁRIA**.

9.2. As contas de energia elétrica, de água e de esgoto serão pagas pela **LOCATÁRIA** diretamente às respectivas concessionárias de serviços públicos, nas datas de seus vencimentos, sendo tais despesas devidas somente após o recebimento de todos os imóveis indicados na Cláusula Segunda ou de parte deles, com o conseqüente início da locação. Após o recebimento do(s) imóvel(is), no primeiro mês de locação o valor a ser pago será proporcional aos dias e às áreas utilizadas.

9.2.1. A **LOCADORA** deverá apresentar à **LOCATÁRIA**, por ocasião da formalização dos TERMOS a que se refere o item 4.4. da Cláusula Quarta, todos os documentos de quitação das despesas mencionadas no item 9.2. desta

[assinaturas]



Cláusula, assegurando a inexistência de débito anterior ao período da locação, isentando a **LOCATÁRIA** de qualquer responsabilidade quanto ao pagamento de qualquer despesa neste sentido.

9.3. Os demais impostos, taxas e encargos previstos no item **9.1** deverão ser pagos por meio de boleto bancário ou outro documento a ser designado pela **LOCADORA**, desde que compatível com a legislação fiscal aplicável à **LOCATÁRIA**, de acordo com as contas recebidas e proporcionais à área e ao período locados, apresentadas pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**.

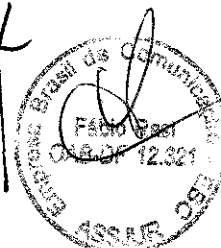
9.4. Não será imputada qualquer responsabilidade à **LOCATÁRIA** por multas e juros decorrentes de atrasos nos pagamentos das obrigações mencionadas, se as guias (boletos bancários) respectivas não forem entregues, mediante recibo, em até 05 (cinco) dias úteis antes de seu vencimento, sendo que a responsabilidade por tais ônus e encargos será exclusiva da **LOCADORA**. A **LOCATÁRIA**, porém, responderá pelos ônus da mora decorrentes do atraso ou inadimplemento, caso a entrega dos respectivos documentos de pagamento ocorra tempestivamente.

9.5. A taxa de condomínio paga após o vencimento será acrescida de multa de mora de 2% (dois por cento) sobre o valor atualizado, com base no IGPM, acrescido de juros de mora de 0,0333% (trezentos e trinta e três décimos milésimos por cento) ao dia.

9.6. É de competência da **LOCATÁRIA**, por ocasião do início da locação, conforme subitem **4.4.2.** da Cláusula Quarta, adotar as providências cabíveis junto à repartição competente para a religação da energia elétrica, e, quando da devolução das chaves no final do contrato, o seu desligamento.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS REPARAÇÕES, BENFEITORIAS E GARANTIA DE EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS

10.1. Compete à **LOCATÁRIA** executar, às suas custas, todas as reparações que se fizerem necessárias para a conservação, no estado em que foram recebidos os imóveis



objeto deste contrato, inclusive quanto as obras e benfeitorias realizadas na forma estabelecida na Cláusula Quarta do Contrato, sendo-lhe vedado realizar qualquer modificação ou benfeitoria sem a prévia concordância formal da **LOCADORA**, por escrito.

10.1.1. As benfeitorias, adaptações ou modificações realizadas pela **LOCADORA**, inclusive instalações como sistema de refrigeração, grupo motor gerador, piso e divisórias, ficarão incorporadas aos imóveis, renunciando a **LOCATÁRIA** a qualquer indenização, ressarcimento ou retenção.

10.2. Está a **LOCATÁRIA**, desde logo, autorizada a fazer, às suas custas, as adaptações complementares àquelas estabelecidas nos *layouts* de que trata a Cláusula Quarta, necessárias à adaptação dos imóveis alugados ao seu ramo de negócio, mediante a apresentação de laudo técnico elaborado por profissional qualificado, e executá-las, às suas expensas, dentro das normas técnicas exigidas para sua segurança, devidamente aprovadas pelo Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura, e aprovado pelos demais órgãos competentes, bem como da **LOCADORA**, só ficando essas benfeitorias incorporadas às propriedades se não for possível retirá-las sem danos irreparáveis para os imóveis.

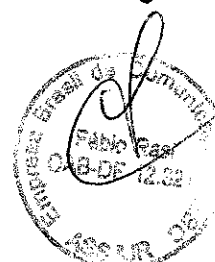
10.3. É vedada à **LOCATÁRIA** a realização de qualquer obra ou reparo que modifique ou comprometa a estrutura, fachada ou sistemas hidráulicos e elétricos do imóvel. Sendo imperativa a sua realização, esta deverá ser feita sob a supervisão direta da **LOCADORA**, após prévia comunicação por escrito, sob pena de a **LOCATÁRIA** responder pelas perdas e danos verificados.

10.4. As garantias ofertadas pelos fornecedores de serviços, materiais e eventuais equipamentos contratados ou adquiridos pela **LOCADORA** na execução das adaptações mencionadas neste Contrato, poderão ser utilizadas pela **LOCATÁRIA**, devendo a **LOCADORA** informá-la sobre tais contratações e legitimá-la nos instrumentos respectivos para que possa ser beneficiada das mencionadas garantias.









10.4.1. A LOCATÁRIA respeitará todos os termos e condições das garantias citadas no item **10.4.**, nos moldes do que for contratado e apresentado pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO DO CONTRATO

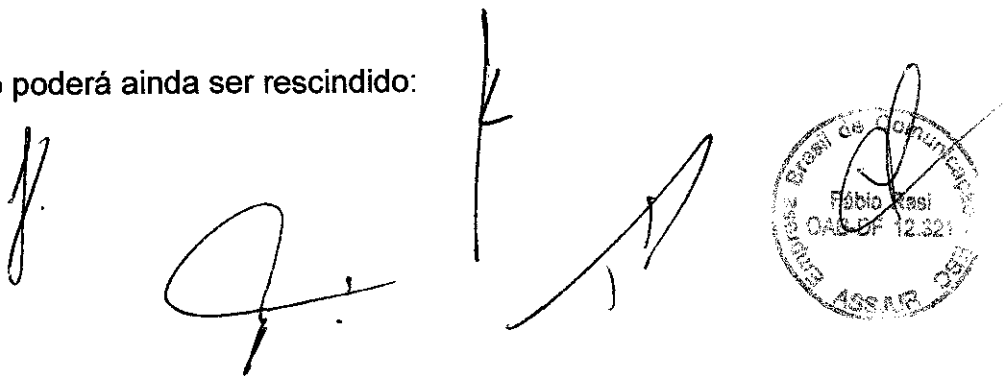
11.1. Na falta de pagamento do aluguel por período superior a 03 (três) meses e/ou demais encargos locatícios ou na violação de qualquer cláusula contratual pela **LOCATÁRIA**, o presente contrato poderá ser rescindido de pleno direito pela **LOCADORA**, independentemente de notificação, interpelação ou aviso, obrigando-se a **LOCATÁRIA** à restituição dos imóveis inteiramente desocupados e nas condições ajustadas neste instrumento, sem prejuízo dos aluguéis e encargos porventura em atraso, bem como da multa prevista no subitem **11.4.1.** da Cláusula Décima Primeira.

11.1.1. Na situação prevista no item **11.1.**, será convencionado entre as partes o prazo para a desocupação dos imóveis, obrigando-se a parte infratora ao pagamento de honorários advocatícios e despesas judiciais caso haja necessidade de efetivação de cobrança judicial.

11.2. Da mesma forma, em caso de descumprimento contratual por parte da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** poderá considerar, a seu exclusivo critério, rescindido o contrato, sem prejuízo do pagamento de honorários advocatícios e despesas judiciais caso haja necessidade de cobrança judicial.

11.3. A desocupação voluntária por parte da **LOCATÁRIA** sem comunicação formal à **LOCADORA** caracterizará abandono dos imóveis, ficando autorizada a **LOCADORA** a tomar posse deles, independente de procedimento judicial, bastando, para tanto, enviar, com antecedência mínima de 10 (dez) dias correspondência formal à **LOCATÁRIA**, informando-a do abandono e da iminente imissão na posse, que deverá ser realizada perante duas testemunhas idôneas.

11.4. O contrato poderá ainda ser rescindido:



The block contains four handwritten signatures in black ink. To the right of the signatures is a circular notary stamp. The stamp contains the text: 'Estado do Brasil de Pernambuco', 'Fábio Kesi', 'OAB PE 12.321', and 'ASSAR 05/11'.

- a) no interesse da empresa **LOCATÁRIA**, por ato unilateral e escrito, com antecedência mínima de 90 (noventa) dias;
- b) por acordo entre as partes, mediante comunicação prévia e por escrito, com antecedência a ser por elas convencionada;
- c) judicialmente, nos termos da legislação.

11.4.1. A rescisão unilateral e imotivada do contrato por qualquer das partes ora contratantes, incluída a situação prevista na alínea "a" do item 11.4., ensejará à parte que promovê-la o pagamento de multa contratual correspondente a **10% (dez por cento)** sobre o resultado da soma dos aluguéis correspondentes ao período remanescente de vigência do contrato estabelecido na ocasião.

11.5. Em qualquer situação de rescisão contratual prevista nesta Cláusula, será concedido o prazo rescisório necessário e suficiente ao crédito do valor total de aluguéis devidos pela **LOCADORA** à **LOCATÁRIA**, na forma estabelecida no subitem 7.3. da Cláusula Sétima deste Contrato. Caso não seja possível o pleno cumprimento desse prazo rescisório, a **LOCADORA** efetuará o pagamento da diferença ou da totalidade do valor, conforme o caso, por meio de depósito em conta bancária indicada pela **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA RESTITUIÇÃO DOS IMÓVEIS

12.1. O término do presente contrato apenas se dará após a verificação prévia do estado geral dos imóveis para efeito de sua completa reposição ao estado em que a **LOCATÁRIA** os recebeu, se for o caso, ressalvadas as deteriorações decorrentes do seu uso normal, nos termos do inciso III, do Art. 23, da Lei nº 8.245/1991, bem como com a devolução dos cartões magnéticos de acesso às garagens, e a outorga do termo de quitação e posse definitiva pela **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DO REGIME LEGAL E CONTRATUAL

13.1. O presente contrato de locação se regerá pelas disposições da Lei n.º 8.245, de

[Handwritten signatures]



18.10.1991, legislação complementar e instrumentos legais pertinentes, em especial e no que couber, as disposições da Lei nº 8.666, de 21.06.1993 e do Regulamento Simplificado para Contratação de Serviços e Aquisição de Bens da EBC, aprovado pelo Decreto nº 6.505, de 04.07.2008, integrando-o, também, como se nele estivessem transcritos em seu inteiro teor, para todos os efeitos de direito, os seguintes documentos:

- a) Convenção do Condomínio;
- b) Regimento interno do prédio;
- c) Termo de Vistoria;
- d) Anexos I e II contendo Projeto de "layout";
- e) Projetos de instalações complementares;
- f) Termo de Entrega de Chaves;
- g) Caderno de Encargos elaborado.

13.2. Havendo conflito entre o Contrato e seus anexos, prevalece o Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DO REGISTRO E DA PUBLICAÇÃO

14.1. A **LOCATÁRIA** efetuará, à sua expensa exclusiva, o registro do presente Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente.

14.2. A **LOCATÁRIA** providenciará a publicação de extrato resumido do presente Instrumento no Diário Oficial da União – D.O.U., conforme estabelecido no parágrafo único do artigo 61 da Lei nº 8.666, 1993.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA - DA NOVAÇÃO

15.1. Fica expressa e irrevogavelmente estabelecido que a abstenção do exercício, por qualquer das Partes, de direito ou faculdade que lhes assistam o presente Contrato, ou a concordância com o atraso no cumprimento das obrigações da outra Parte, não afetará



aqueles direitos ou faculdades que poderão ser exercidos, a qualquer tempo a seu exclusivo critério, e nem alterará, de algum modo, as condições estipuladas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

16.1. Este contrato obriga as partes, seus herdeiros e sucessores e, no caso de alienação dos imóveis alugados, obriga também o terceiro adquirente a qualquer título, a cumpri-lo em seu inteiro teor.

16.2. Qualquer medida que implique alteração dos direitos e/ou obrigações aqui pactuadas só poderá ser adotada mediante autorização por escrito das partes e será obrigatoriamente ratificada por meio de Termo Aditivo ao Contrato, que passará a integrá-lo para todos os efeitos, regulando as ocorrências futuras.

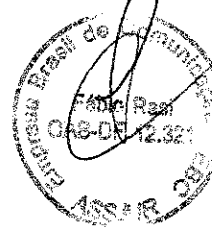
16.3. As partes responderão por perdas e danos pelo inadimplemento de suas obrigações contratuais, além de outras cominações definidas na legislação em vigor, podendo a parte lesada pretender indenização suplementar, de acordo com o artigo 416, parágrafo único, do Código Civil.

16.4. A **LOCATÁRIA** é, expressa e irrevogavelmente, isenta de qualquer responsabilidade, despesas, ônus ou encargos de qualquer natureza afetos aos imóveis de que trata o presente Contrato, referentes a período anterior ao da presente locação.

16.5. Fica expressamente estabelecido que durante o período compreendido entre a assinatura do Contrato e a efetiva ocupação, pela **LOCATÁRIA**, das áreas objeto da locação ora ajustada, a **LOCADORA** é responsável por todas as providências e obrigações de natureza trabalhista, civil ou penal, atinentes aos imóveis.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA - DO FORO

17.1. As partes elegem o Foro da Justiça Federal, Seção Judiciária de Brasília-DF, com



expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir as questões oriundas do presente contrato.

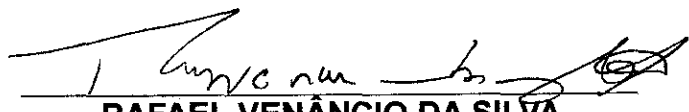
E, por estarem assim justas e acertadas, firmam as partes o presente instrumento, em 02 (duas) vias de igual teor e na forma, na presença das testemunhas abaixo.

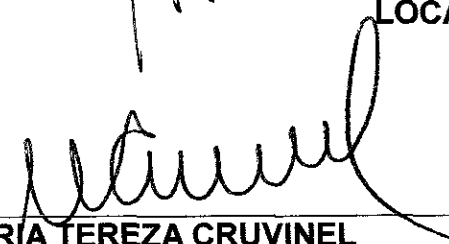
Brasília – DF, 10 de dezembro de 2009.


ANDRÉ VENÂNCIO DA SILVA

AR EMPREENDIMENTOS, PARTICIPAÇÕES E SERVIÇOS LTDA.

LOCADORA


RAFAEL VENÂNCIO DA SILVA

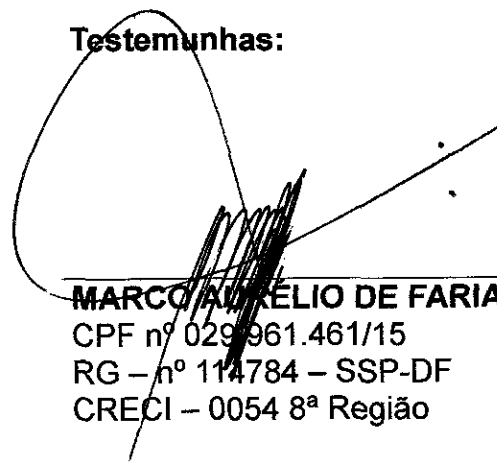

MARIA TEREZA CRUVINEL

EMPRESA BRASIL DE COMUNICAÇÃO S/A - EBC

LOCATÁRIA


RICARDO DE ALMEIDA COLLAR

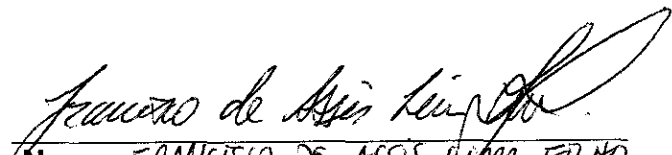
Testemunhas:


MARCO AURÉLIO DE FARIA PEREIRA

CPF nº 029.961.461/15

RG – nº 114784 – SSP-DF

CRECI – 0054 8ª Região


Nome: FRANCISCO DE ASSIS LIMA FILHO

CPF nº 793.577.251-72

RG - n.º 1.162.857 - SSP/DF

