

INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL
Quadro Resumo – Imóvel GFID: **MGRBR019_4G-RNME80****I – Dados do(a)s Locador(a)(es)**

ALEXANDRE CESARIO DE SOUZA, brasileiro, casado, portador da cédula de identidade nº467186157 SSP-SP inscrito no CPF/MF sob nº 391.804.858-63 e **CAROLINA GALVÃO LEITE ARAUJO**, brasileira, casada, portador da cédula de identidade nº342482683 SSP-SP inscrito no CPF/MF sob nº 403.022.498-93, ambos residentes e domiciliados na Rua Rio Grande do Sul, nº 7, Apartamento 0507, Bairro José Menino, CEP 11065-660 no município de Santos, estado de São Paulo, Telefone: (13) 9 9134-3966, E-mail cesario.eb@hotmail.com, doravante denominado, independente de quantidade e gênero, simplesmente “LOCADOR”

II – Dados da LOCATÁRIA:

HIGHLINE DO BRASIL III INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICAÇÕES S/A, com sede em São Paulo, SP, na Avenida Nove de Julho, nº 5.229, 4º andar, conjuntos 41-A e 42-B, Jd. Paulista, CEP 01407-200, inscrita no CNPJ sob nº 20.228.158/0001-20, neste ato representada na forma de seu estatuto social, doravante simplesmente designada “LOCATÁRIA”. Telefone de contato + 55 (11) 3192-5292. E-mail para contato: faleconosco@highline.com.br.

III – Imóvel

a) Endereço: Rua Maria Angelina Gomes (Antiga rua 13), S/N, Lote 0013, Quadra 00023, Bairro Veneza, CEP 33820130.

b) Matrícula: Nº 36485

c) Área locada (ÁREA): 360 (Trezentos e Sessenta) metros quadrados.

IV – Condições

a) Valor do Aluguel Mensal: R\$ 3.500,00 (Três mil e quinhentos reais))

a.1) Índice de Reajuste: IPCA-IBGE

b) Dados da Conta Corrente para depósito do aluguel:

Banco: NUBANK	Agência: 0001	Conta: 80187676-3
Favorecido: ALEXANDRE CESARIO DE SOUZA	CPF/CNPJ: 391.804.858-63	

V – Prazo de Vigência:

120 (cento e vinte) meses.

VI – Foro:

São Paulo/SP

As partes, de comum acordo e em razão de seus interesses, resolvem celebrar este contrato, nas condições e cláusulas a seguir estabelecidas.

Cláusula Primeira – Objeto da Locação

1.1 O LOCADOR é o proprietário e legítimo possuidor, livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames do imóvel indicado no item III do Quadro Resumo, o qual dá em locação à LOCATÁRIA a área ali indicada, identificada no **Anexo A** ao presente instrumento, de conformidade com as condições a seguir estabelecidas.

1.2 A AREA terá por finalidade a instalação de estação de telecomunicações e, conseqüentemente, a operação de equipamentos (os “Equipamentos”) para telecomunicações e afins, de sua propriedade e/ou de terceiros, onde a

quantidade de equipamentos instalados será definida exclusivamente a critério da LOCATÁRIA, segundo suas finalidades societárias.

1.3 Para tanto o LOCADOR deverá permitir a passagem de cabos que ligarão os Equipamentos por áreas não locadas de modo a permitir a viabilização do funcionamento dos mesmos. O LOCADOR obriga-se a não obstruir a posse do local por onde correm os cabos sob pena de imediata suspensão dos pagamentos de aluguéis ou, rescisão contratual, à critério da LOCATÁRIA.

Cláusula Segunda – Aluguel e Reajuste

2.1 A LOCATÁRIA deverá pagar ao LOCADOR, durante o Prazo da presente locação, o aluguel mensal indicado no item IV do Quadro Resumo no dia 10 (dez) de cada mês vencido, através de depósito na conta ali indicada, valendo o recibo de depósito como prova da quitação do aluguel, para todos os efeitos legais.

2.2 Na hipótese dos dados bancários indicados estarem incorretos ou, ainda, da conta indicada vir a ser cancelada, o pagamento do aluguel ficará suspenso até que o LOCADOR informe, por escrito, os dados corretos, sendo que durante esse período de suspensão, não haverá incidência de quaisquer ônus.

2.2.1 Ainda, em sendo necessária a devolução de pagamentos indevidos e o seu reagendamento, todas as taxas administrativas cobradas pela instituição financeira serão repassadas ao LOCADOR.

2.3 Exceto nos casos de força maior, os dados bancários só poderão ser alterados uma vez a cada período de 6 (seis) meses. Os pedidos de alteração de dados bancários devem ser formalizados para o endereço eletrônico financeiro@highline.com.br.

2.4 O LOCADOR declara, neste ato, estar ciente que os aluguéis começarão a vencer somente após a conclusão das obras da estação de telecomunicações, o que será notificado ao LOCADOR pela LOCATÁRIA, quando os pagamentos deverão ser realizados pela LOCATÁRIA regularmente, ressaltando-se que, o primeiro aluguel será pago até o dia 10 (dez) do mês subsequente ao primeiro mês cheio, ocasião em que será considerado, além de um mês completo de aluguel, o pro-rata do mês em que se concluíram as obras.

2.5 O aluguel será reajustado anualmente pela inflação apurada no índice indicado no item pelo índice indicado no item IV do Quadro Resumo, ou por outro índice oficial que o substituir.

2.6 Por ocasião do pagamento, serão deduzidos todos os valores requeridos por Lei, quando a mesma assim dispuser.

2.7 Se a LOCATÁRIA não pagar o aluguel até a data acima estipulada, ficará sujeita à multa de 2% (dois por cento) sobre o valor do mesmo, acrescido de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

2.8 Não obstante qualquer provisão em contrário contidas neste instrumento, caso existam despesas sobre o imóvel que impeçam a livre utilização do mesmo pela LOCATÁRIA ou que coloque a sua posse em risco, tais como, mas não limitado a: despesas de IPTU/ITR, despesas para regularização do imóvel para fins de registro deste contrato, taxas e contribuições municipais, entre outras, então a LOCATÁRIA notificará o LOCADOR para que pague as referidas despesas no prazo de 5 (cinco) dias sob pena de a LOCATÁRIA realizar o pagamento e descontar do valor dos aluguéis as referidas despesas, até que seja integralmente reembolsada.

2.8.1 Caso, para registro deste contrato, seja necessário o fornecimento de qualquer documento pelo LOCADOR, ou, ainda, a outorga de procuração à LOCATÁRIA para que o faça, o LOCADOR colaborará de todas as formas, dentro do prazo de 5 (cinco) dias previsto acima, sob pena de descumprimento contratual, conforme cláusula 11.1, abaixo.

Cláusula Terceira – Prazo



3.1 A contagem do prazo se iniciará a partir da assinatura do presente instrumento, sendo renovado automaticamente, caso não haja manifestação da LOCATÁRIA, com antecedência de 90 (noventa) dias do vencimento do prazo.

Cláusula Quarta – Vistoria

4.1 Na entrega da ÁREA para a LOCATÁRIA será elaborado um Termo de Inspeção Inicial (**Anexo B**), que integrará este contrato, no qual se descreverá as condições em que a mesma se encontra, o qual servirá de referência para a verificação das condições ao término do contrato.

4.2 A LOCATÁRIA se compromete, a suas custas, a tomar todas as medidas necessárias no sentido de devolver a ÁREA nas condições em que a recebeu, exceto pelo seu uso normal e desgaste natural.

4.3 Exceto se disposto diversamente e por escrito, o recebimento das chaves pelo LOCADOR representará a quitação de todas as obrigações ora assumidas pela LOCATÁRIA com relação, mas não limitado a aluguéis, despesas e indenizações por eventuais danos causados à ÁREA.

Cláusula Quinta – Acesso À Área

5.1 O LOCADOR assegurará, permanentemente, desde a assinatura do presente contrato, o livre acesso à ÁREA de empregados, prepostos, contratados, subcontratados ou de pessoas autorizadas pela LOCATÁRIA independentemente do horário, e durante os 365 dias do ano, 7 dias por semana e 24 horas por dia.

5.2 Sem prejuízo do disposto em qualquer outra cláusula deste instrumento, caso a LOCATÁRIA seja privada, total ou parcialmente, do uso da ÁREA LOCADA, em virtude de quaisquer problemas causados pelo LOCADOR, poderá proceder à imediata suspensão do pagamento dos aluguéis e encargos mediante simples notificação, sem prejuízo de poder considerar rescindido o presente instrumento e de eventuais indenizações devidas pelo LOCADOR.

5.3 Na necessidade de utilização de elevadores da LOCADORA, a mesma não oporá obstáculos, em nenhuma circunstância, à utilização dos mesmos por parte da LOCATÁRIA. Caso não haja elevadores no imóvel locado, a presente cláusula torna-se sem efeito.

Cláusula Sexta – Licenças E Alvarás

6.1 O LOCADOR colaborará com a LOCATÁRIA a fim de que sejam obtidos alvarás, licenças ou autorizações e alcançados os propósitos contratuais e a operacionalidade dos Equipamentos, garantindo o uso manso e pacífico da ÁREA, sem quaisquer interrupções, inclusive providenciando os documentos que lhe couberem no prazo de 05 (cinco) dias contados de comunicação enviada para o LOCADOR.

6.2 O LOCADOR é responsável pelas licenças aplicáveis ao imóvel onde a ÁREA está situada e, mediante requerimento da LOCATÁRIA, o mesmo deverá encaminhar as licenças solicitadas pela mesma, no prazo indicado na cláusula anterior, de modo que a LOCATÁRIA possa obter eventuais licenças necessárias à sua atividade.

Cláusula Sétima – Benfeitorias

7.1 O LOCADOR, desde já, aprova todas as obras que a LOCATÁRIA, a seu exclusivo critério, entender necessárias para o propósito contratual as quais poderão ser removidas ou modificadas durante a vigência do contrato e, finda a locação, serão retiradas, sem ônus ao LOCADOR, permanecendo apenas as fundações incorporadas ao imóvel.

7.2 As partes acordam, ainda, que as benfeitorias necessárias para a manutenção da ÁREA, feitas pela LOCATÁRIA, independentemente de qualquer autorização prévia, serão incorporadas ao imóvel, salvo aquelas que puderem ser removidas sem prejuízo ao mesmo que, a critério da LOCATÁRIA, poderão ser removidas.

Cláusula Oitava – Tributos e Despesas



8.1 A LOCATÁRIA não será responsável pelo pagamento de quaisquer impostos, taxas, contribuições, despesas condominiais relacionadas à ÁREA, ou pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano ou Imposto Territorial Rural, incidente sobre o mesmo, ficando dispensada do cumprimento das obrigações previstas no inciso XII, do artigo 23 e artigo 25 da Lei nº 8.245/91

8.2 Os custos, despesas e tributos derivados da operação dos Equipamentos instalados na ÁREA serão suportados pela LOCATÁRIA.

8.3 Correrão por conta exclusiva da LOCATÁRIA as despesas de energia elétrica que vier a ser efetivamente a ser consumida pela mesma através dos equipamentos instalados, autorizando desde já a LOCADORA que a LOCATÁRIA instale medidor de energia independente para este fim.

Cláusula Nona – Cessão

9.1 A LOCATÁRIA poderá ceder direitos e obrigações derivados do presente instrumento, inclusive em construções que realizar, devendo a LOCATÁRIA enviar notificação apenas para conhecimento do LOCADOR, após a ocorrência da cessão.

9.2 Da mesma forma, a LOCATÁRIA poderá sublocar ou emprestar a ÁREA, no todo ou em parte, inclusive em construções que realizar, desde que mantidas as finalidades desta locação, devendo comunicar o LOCADOR após a ocorrência desses eventos.

Cláusula Décima – Rescisão

10.1 No caso de desapropriação, sinistro ou qualquer outra ocorrência, inclusive judicial ou administrativa, ou mesmo questões regulatórias que impeça o uso normal da ÁREA de acordo com as finalidades da locação, este contrato será automaticamente resolvido, não cabendo qualquer indenização a qualquer das partes.

10.2 A LOCATÁRIA poderá denunciar imotivadamente o presente contrato mediante notificação ao LOCADOR, com antecedência de 30 (trinta) dias, sem incidência de qualquer penalidade.

Cláusula Décima Primeira – Penalidades

11.1 O não atendimento a qualquer das cláusulas ou condições contratuais, após notificada a parte infratora com o prazo de 10 (dez) dias para a solução da infração, será motivo para a rescisão do presente instrumento, sem prejuízo de eventuais perdas e danos a serem ressarcidos à parte inocente.

Cláusula Décima Segunda – Direito de Preferência e Vigência contra Terceiros

12.1 Nas hipóteses de venda, promessa de venda, cessão, promessa de cessão de direitos ou dação em pagamento, previstas no artigo 27 da Lei 8245/91, a LOCADORA deverá dar preferência a LOCATÁRIA na aquisição, em igualdade de condições com os terceiros.

12.2 Caso a LOCATÁRIA não exerça seu direito de preferência e ocorra alienação do imóvel a terceiros, este contrato continuará vigente e, portanto, eventuais adquirentes deverão cumprir todos os seus termos e condições, ficando, assim, estabelecida a cláusula de vigência contra terceiros, nos termos do disposto no artigo 8º da Lei nº 8245/91.

12.3 Obriga-se a LOCADORA a assinar todos os documentos, requerimentos e retificações eventualmente exigidos para a averbação deste contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente no prazo de 5 (cinco) dias de notificação por escrito da LOCATÁRIA para este fim, sob pena de incidência da cláusula 11.1, acima.



12.4 Fica a LOCADORA, no caso de alienação ou permuta, obrigada a estabelecer com o terceiro adquirente condição de que o mesmo se compromete a cumprir integralmente o disposto neste contrato enquanto este não for averbado no Cartório de Registro de Imóveis.

12.5 Se a sucessão ocorrer a qualquer outro título, inclusive por direito de herança, as partes convencionam que o presente contrato obrigará os sucessores, herdeiros ou adquirentes.

Cláusula Décima Terceira – Notificações

13.1 Qualquer notificação relativa ao presente contrato deverá ser feita no endereço indicado no Quadro Resumo.

13.2 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 citado endereço será considerado válido e eficaz.

13.3 O LOCADOR poderá entrar em contato com a LOCATÁRIA para tratar de qualquer assunto referente a esse Contrato através do telefone + 55 (11) 3192-5292 ou através do seguinte endereço de e-mail: faleconosco@highline.com.br.

Cláusula Décima Quarta – Disposições Adicionais

14.1 O LOCADOR expressamente concorda em não usar ou permitir que terceiros utilizem área vizinha, caso seja de sua propriedade, com a instalação de equipamentos que interfiram com as atividades promovidas pela LOCATÁRIA na ÁREA.

14.2 O LOCADOR abster-se-á de locar qualquer área remanescente do imóvel locado à pessoa física ou jurídica que exerça atividade concorrente com o da LOCATÁRIA, ou para qualquer operadora de telecomunicações.

14.3 Caso ocorra instalação de equipamentos nas áreas retro, causadores de interferência nos equipamentos da LOCATÁRIA ou suas autorizadas, o LOCADOR deverá retirar tais equipamentos no prazo de 24 (vinte e quatro) horas após devidamente comunicado sob pena de sofrer ação cautelar competente para tanto.

14.4 A LOCATÁRIA expressamente concorda em manter a ÁREA em boas condições de higiene e limpeza, conforme recebida.

14.5 O LOCADOR desde já autoriza a LOCATÁRIA, a suas expensas, a registrar e/ou averbar o presente instrumento, e praticar qualquer ato necessário para tal registro e/ou averbação no competente Cartório de Registro de Imóveis, conforme cláusula Décima Terceira, comprometendo-se a fornecer e assinar qualquer documento que seja necessário para o registro.

14.6 O LOCADOR declara estar ciente que a LOCATÁRIA pauta seus negócios e suas atuações na observância da ética e no desenvolvimento e crescimentos sustentáveis, razão pela qual se compromete a respeitar e a proteger os direitos humanos, o direito do trabalho, os princípios da proteção ambiental e da luta contra a corrupção, à luz dos princípios do Pacto Global das ONU, assim como espera que todos os seus parceiros comerciais estejam comprometidos com tais princípios e valores éticos e sociais.

14.6.1 O LOCADOR declara, ainda, estar ciente que a LOCATÁRIA, suas afiliadas, seus administradores, funcionários e eventuais subcontratados estão sujeitos à observância e cumprimento do seu Código de Ética.

14.6.2 O LOCADOR tem ciência que a LOCATÁRIA também desaprova e repudia: (i) qualquer ato que atente contra os direitos humanos, principalmente aqueles protegidos pela Constituição; (ii) o trabalho infantil, ilegal ou escravo; (iii) atos que impliquem ou resultem em torturas, físicas ou mentais; (iv) atos que atentem contra a saúde e a segurança nos locais de trabalho, inclusive visando a evitar acidentes e danos à saúde; (v) atos que prejudiquem o direito de livre associação de seus empregados; (vi) atos discriminatórios em suas relações de trabalho, inclusive na definição de remuneração,

OTAS DESA

acesso a treinamento, promoções, demissões ou aposentadorias, seja em função de raça, nacionalidade, religião, orientação sexual, idade, deficiência física ou mental, filiação sindical, nem tampouco apoiará qualquer outra forma de discriminação ou assédio, e; (vii) atos de corrupção em todas as suas formas, inclusive extorsão e propina. Ainda, o LOCADOR compromete-se a conforme for aplicável, observar e difundir em suas atividades e cadeia de negócios tais princípios e valores acima mencionados.

- 14.7 A tolerância de qualquer das partes não deverá ser considerada como novação, nem alteração tácita.
- 14.8 É vedado ao LOCADOR realizar a cessão ou transferência parcial ou total do Contrato ou de quaisquer direitos dele decorrentes para terceiros, sem a anuência prévia e formal da LOCATÁRIA.
- 14.9 A LOCATÁRIA manterá os equipamentos em condições seguras de uso de modo a não interferir na operação de qualquer equipamento instalado no imóvel locado.
- 14.10 Fica eleito o foro indicado no item IV do Quadro Resumo.

E, por estarem certas e ajustadas, assinam o presente instrumento em 03 (TRÊS) vias de igual teor e forma, na presença de 2 (duas) testemunhas.

São Paulo, 17 de outubro de 2022.

LOCADOR:

Alexandre Cesar de Souza
 ALEXANDRE CESARIO DE SOUZA
 CPF/MF sob nº 391.804.858-63

7º TABELIÃO

Carolina G. L. Araujo
 CAROLINA GALVÃO LEITE ARAUJO
 CPF/MF sob nº 403.022.498-93

7º TABELIÃO

LOCATÁRIA:

Christiano Morette
 HIGHLINE DO BRASIL III INFRAESTRUTURA DE TELECOMUNICAÇÕES S/A
 Christiano Morette
 Diretor de Operações

15º Tabelião

15º Tabelião

Nome: _____
RG: _____

Nome: _____
RG: _____

7º Tabelionato de Notas da Comarca de Santos
 R. Euclides da Cunha, 70 - GOIAGA
 Santos - SP - CEP 11065-100
 Tel.: (13) 3288-5666

Catarama Pires de Camargo Vilhobo
 Tabelião

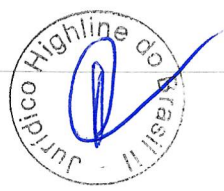
Recebi em documento com valor econômico, por semelhança a(s)
 FIRMAS DE ALEXANDRE CESARIO DE SOUZA (CPF: 391.804.858-63),
 LETICE ARAUJO (CPF: 403.022.498-93), CAROLINA GALVÃO
 LEITE ARAUJO (CPF: 403.022.498-93), DON TE AMAS 4478
 VENTURA - SP, em 17/10/2022.

Em Teste

da verdade

Carla Vitoria Malvác
 Código Seq.: 48544950485000495250575248
 74. VALIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

124602
 FIRMA
 VALOR ECONÔMICO 2
 C20953AA0164478



TABELIÃO OLIVEIRA LIMA
15º Cartório de Notas
Bel. João Roberto de Oliveira Lima

Av. Dr. Cardoso de Melo, 1855, CEP: 04548-005
Vila Olímpia - Esquina com a Rua Funchal - São Paulo - SP
PABX: (11) 3058-5100 - www.15potas.com.br

Reconheço por SEMELHANÇA COM VALOR ECONÔMICO a(s) Firma(s) de:
CHRISTIANO MORETTE e NADIA EIKO SAVANHO GALVAO, a qual confere
com padrão depositado em cartório.
São Paulo/SP, 08/02/2023 - 11:28:39

Em Testemunho da verdade, Total R\$ 24,00
VALÉRIO VIEIRA DE SOUZA - ESCRIVENTE
Etiqueta: 3525689 Selos: R\$ 13662

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE



Colégio Notarial do Brasil - São Paulo - SP

111237
FIRMA
VALOR ECONÔMICO 2

C21059AB0713662

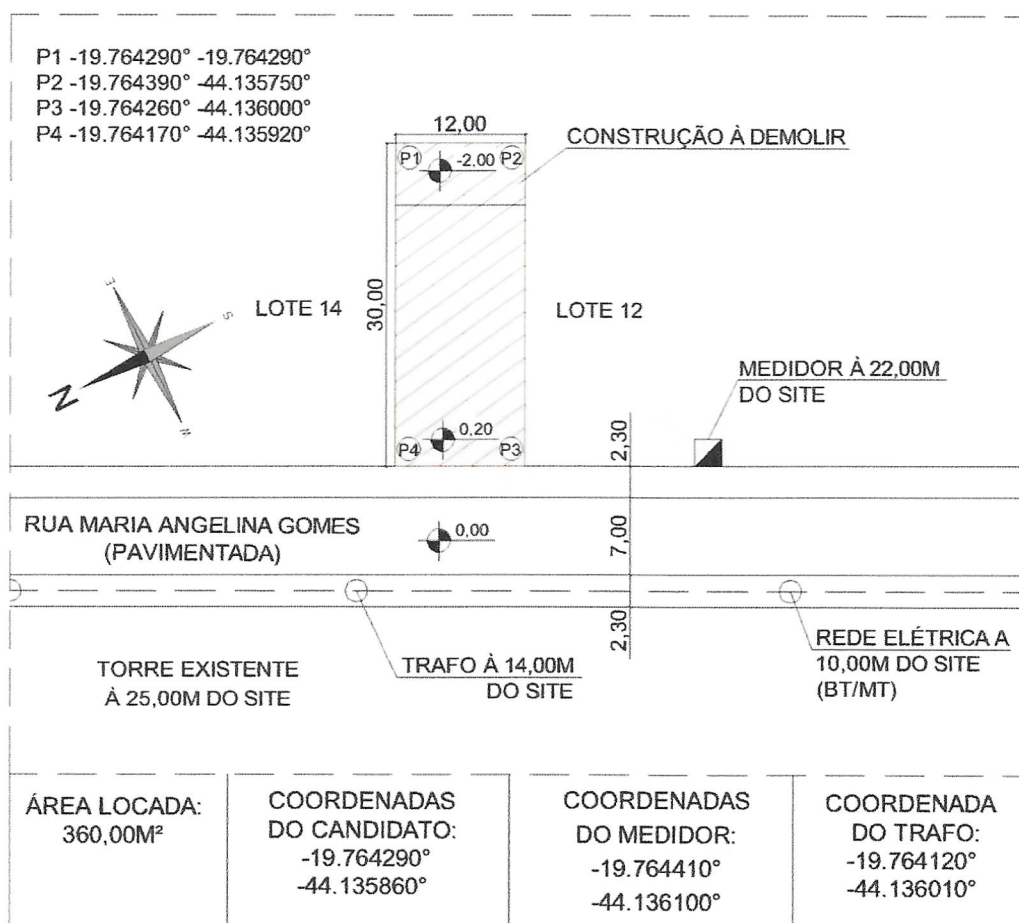


(Anexo A)
 Descrição do Imóvel

O objeto do presente Contrato consiste na locação de parte ideal correspondente à 360 (Trezentos e Sessenta) de imóvel localizado na cidade de Ribeirão das Neves, Estado de Minas Gerais no seguinte endereço: Rua Maria Angelina Gomes (Antiga rua 13), S/N, Lote 0013, Quadra 00023, Bairro Veneza, CEP 33820130

Coordenadas: '19°45'51,55"S 44°08'09,26"W

CROQUI:



(Anexo B)

TERMO DE INSPEÇÃO INICIAL – RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Foto 01: Frente do Site



Foto 02: Identificação do Site



(Anexo B)

TERMO DE INSPEÇÃO INICIAL – RELATÓRIO FOTOGRAFICO

Foto 03: Rua de Acesso

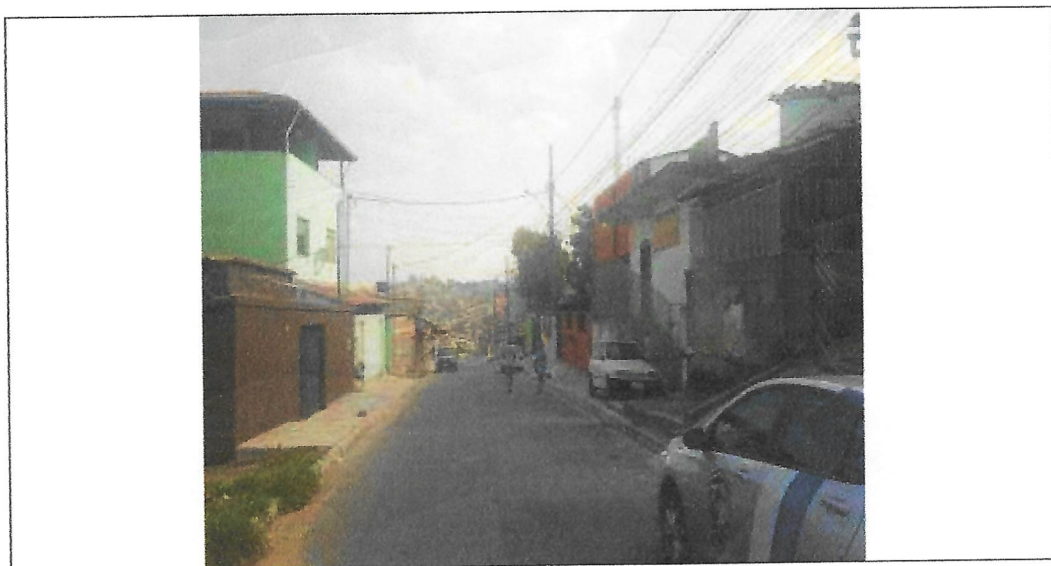


Foto 04: Rede Elétrica

