



INSTRUMENTO PARTICULAR DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL

- **UNIDADE:** Sobreloja 07
- **EMPREENDIMENTO:** Edifício Carlton Tower
- **LOCALIZAÇÃO:** SBS, Quadra 2, Bloco J, Asa Sul, Brasília, Distrito Federal

QUADRO-RESUMO

O presente Quadro-Resumo é parte integrante e indissociável do Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial celebrado entre as Partes indicadas no Item 1 abaixo, sendo certo que todos os termos iniciados por letra maiúscula constantes deste instrumento terão os significados a eles atribuídos na Cláusula 1.1 do Contrato.

1 – PARTES:

LOCADORAS: CARLTON HOTELARIA E TURISMO LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.841.478/0001-44, no Cadastro Fiscal do GDF sob o nº. 07.307.316/001-14 e perante a Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE nº 5320025194-9, com sede no Setor Bancário Sul - SBS, Quadra 02, Bloco J, Sala 1301, Edifício Carlton Tower, Asa Sul, Brasília, DF, CEP: 70.070-120, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, cuja última alteração é datada de 07/03/2024, registrada perante a referida Junta Comercial em 13/03/2024, sob o nº. 2514485 (“**CARLTON**”); **CONSTRUTORA TAMINE LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 01.584.184/0001-47, no Cadastro Fiscal do GDF sob o nº. 07.307.315/001-60 e perante a Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE nº 5320028594-1, com sede no SHS, Quadra 05, Bloco G, Loja 03, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70.322-913, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, cuja última alteração é datada de 17/05/2012, registrada perante a referida Junta Comercial em 28/05/2012, sob o nº 20120381630 (“**TAMINE**”); **JEM – CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 33.456.542/0001-22, e perante a Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE nº 5320044617-1, com sede no SHS, Quadra 05, Bloco G, Loja 04, Parte A, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70.322-913, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, cuja última alteração é datada de 21/02/2008, registrada perante a referida Junta Comercial em 14/03/2008, sob o nº 20080165303 (“**JEM**”); **COPLASA INCORPORAÇÃO E PLANEJAMENTO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, constituída sob a forma de sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.489.468/0001-85, no Cadastro Fiscal do GDF sob o nº. 07.307.330/001-81 e perante a Junta Comercial do Distrito Federal sob o NIRE nº 5320049256-3, com sede no SHS, Quadra 05, Bloco G, Loja 04, Asa Sul, Brasília, DF, CEP 70.322-913, neste ato devidamente representada na forma de seu contrato social, cuja última alteração é datada de 06/03/2017, registrada perante a referida Junta Comercial em 10/03/2017, sob o nº 20170167356 (“**COPLASA**”).



LOCATÁRIO: BANCO DA AMAZÔNIA S/A, sociedade de economia mista, vinculado ao Governo Federal, com sede em Belém (PA), situado na Avenida Presidente Vargas, nº 800, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 04.902.979/0001-44, representada neste ato por seu Gerente Executivo Interino da Gerência de Contratações e Gestão Administrativa de Contratos - GECOG, Sr. ANTONIO LIMA PONTES, brasileiro, solteiro, bancário, contador, portador da Carteira de Identidade Profissional nº PA-013645/O-1 CRC/PA e do CPF/MF nº 332.692.112-87, doravante denominada, independentemente de gênero e número, “Locatário”.

2 – OBJETO DA LOCAÇÃO: Constitui objeto do presente Contrato a locação da Sala 07 da Sobreloja do imóvel situado no Setor Bancário Sul, Quadra 02, Bloco J, Lote nº 10, Edifício Carlton Tower, Asa Sul, Brasília-DF, CEP: 70.070-120, compreendendo 98,83 m² de área privativa e 02 (duas) vagas de garagem rotativas.

3 – FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Instalações administrativas do Locatário, sendo vedado à Locatária dar ao Imóvel destinação diversa sem a prévia e expressa autorização da Locadora.

4 – PRAZO DE VIGÊNCIA: A presente locação terá vigência, contados a partir da assinatura deste instrumento contratual e com término previsto para 10/06/2026 impreterivelmente.

5 – ALUGUEL MENSAL: R\$10.194,94 (dez mil, cento e noventa e quatro reais e noventa e quatro centavos) a ser pago até o dia 05 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido à **CONSTRUTORA TAMINE LTDA.**, que receberá o pagamento à conta e ordem das demais Locadoras, nos termos da procuração outorgada no Item 10 deste Quadro-Resumo, devendo o pagamento do aluguel ser realizado através de boleto bancário enviado ou disponibilizado pela **CONSTRUTORA TAMINE LTDA.**, estando o aluguel sujeito à correção monetária pelo Índice de Reajuste, na forma da Cláusula Quarta do Contrato, observando-se, no entanto, os seguintes descontos, concedidos pela Locadora por mera liberalidade e como incentivo à manutenção do vínculo contratual:

6 – ENCARGOS LOCATÍCIOS: O Locatário será responsável pelo pagamento de todos os tributos, taxas e/ou contribuições que incidirem sobre o Imóvel, tais como, de forma meramente exemplificativa, IPTU, taxa de incêndio, foro ou ocupação, saneamento básico, segurança pública, taxa de lixo, despesas condominiais ordinárias, taxas associativas, bem como pelas despesas decorrentes da prestação de serviços pelas concessionárias de serviços públicos ou empresas de telefonia, e outros encargos existentes ou que venham a ser criados por lei incidentes sobre o Imóvel durante o Prazo.

Responderá ainda o Locatário por todos os acréscimos que incidirem sobre os Encargos devidos em virtude do atraso nos respectivos pagamentos.



7 – CONDIÇÕES GERAIS: A Locadora disponibiliza o Imóvel ao Locatário no estado descrito no Termo de Vistoria Inicial, o qual deverá ser firmado antes da imissão do Locatário na posse direta do Imóvel.

O Imóvel deverá ser devolvido, ao final da locação, em perfeito estado de conservação e de manutenção, como se encontrava na ocasião do Termo de Vistoria Inicial.

O Locatário deverá obter e manter vigentes, durante o Prazo, todas as autorizações, licenças e alvarás de funcionamento que forem necessários para o exercício das suas atividades no Imóvel, responsabilizando-se ainda por todas as consequências da prática de tais atividades, sob pena de infração contratual, ficando sob responsabilidade da Locadora, no entanto, a manutenção vigente e válida do “habite-se” do Imóvel. O Locatário se compromete a apresentar as autorizações, licenças e alvarás vigentes, sempre que solicitada pela Locadora.

O Locatário deverá manter o Imóvel segurado contra os riscos de incêndio e danos ao Imóvel e responsabilidade civil contra terceiros durante todo o período em que estiver na posse do Imóvel, obrigando-se a apresentar a respectiva apólice à Locadora em até 30 (trinta) dias contados do início de cada período de cobertura. A apólice deverá ser renovada a cada período de 12 (doze) meses e ter a Locadora como beneficiária final.

É vedada a cessão ou transferência do Contrato a terceiros pelo Locatário, bem como o empréstimo ou sublocação total ou parcial do Imóvel, sem a prévia anuência da Locadora, por escrito.

As despesas decorrentes da presente contratação correrão através de disponibilidade orçamentária na **Rubrica 81.130-0 – “DESPESAS DE ALUGUÉIS DE IMÓVEIS”** do orçamento do LOCATÁRIO, sendo que a inexistência de recursos na referida rubrica, não isentará O LOCATÁRIO das obrigações decorrentes do presente Contrato nos prazos e condições ora avençadas.

8 – GARANTIA: Não será oferecida garantia locatícia pela Locatária, aplicando-se o disposto, entre outros dispositivos legais, nos artigos 42 e 59, §1º, IX da Lei 8.245/91.

9 – INTERPRETAÇÃO: A análise e interpretação das disposições contidas neste Quadro-Resumo deverão ser realizadas sempre em conjunto e de forma harmônica com as disposições do Contrato, sendo certo que, em caso de conflito, as previsões contidas neste Quadro-Resumo prevalecerão sobre as disposições do Contrato.

10 – DA PROCURAÇÃO: As Locadoras **CARLTON, JEM e COPLASA** neste ato constituem, para os fins deste Contrato, como sua bastante procuradora a **TAMINE**, outorgando-lhe poderes específicos e limitados para emitir e receber boletos e receber e dar quitação quanto ao pagamento do Aluguel e de quaisquer valores devidos em decorrência deste Contrato, bem como para receber e enviar notificações extrajudiciais, sem prejuízo de cada uma das locadoras poderem, independentemente das demais, individualmente notificarem o Locatário.



11 – COMUNICAÇÃO: Fica certo e ajustado que qualquer comunicação entre as Partes deverá ser realizada através dos seguintes endereços, que, em sendo alterados, devem ser imediatamente comunicados pela respectiva Parte, a saber:

Se para a Locadora:

A/C: Elias Mokdissi

Endereço: SBS, Quadra 02, Bloco J, Edifício Carlton Tower, Asa Sul, Brasília/DF, CEP 70.070-120

E-mail: eliasmokdissi@grupocarlton.com.br

Se para o Locatário:

A/C: Laura do Socorro da Rocha Santos

Endereço: Avenida Presidente Vargas, nº 800, Bairro Campina, Belém/PA, CEP: 66.017-901

E-mail: laura.santos@basa.com.br

12 – SOLIDARIEDADE E DA PROCURAÇÃO RECÍPROCA: Afora a solidariedade entre as Partes locatárias, estas, devidamente qualificadas no Item 1 acima, se constituem, neste ato, procuradoras recíprocas, concedendo uma a outra amplos e irrestritos poderes de representação relativos à cobrança e execução de obrigações decorrentes deste Contrato, inclusive com poderes para receber comunicações, notificações, intimações ou citações, sejam judiciais ou extrajudiciais, de modo que o ato ou a diligência realizados na pessoa de quaisquer deles consideram-se realizados na pessoa dos demais, independentemente de qualquer formalidade.

Este QUADRO-RESUMO constitui parte integrante do Instrumento Particular de Locação Não Residencial celebrado entre Carlton Hotelaria e Turismo Ltda., Construtora Tamine Ltda., JEM – Construções e Incorporação Ltda., COPLASA – Incorporação e Planejamento Ltda. e BANCO DA AMAZÔNIA S/A, tendo por objeto o imóvel identificado na parte superior desta página, situado no Edifício Carlton Tower

- INTEIRO TEOR DO CONTRATO DE LOCAÇÃO -

Locadora e Locatário, as pessoas físicas ou jurídicas indicadas e qualificadas no Item 1 do Quadro-Resumo, que é Parte integrante e indissociável deste Contrato, devidamente representadas neste ato por seus representantes legais e/ou procuradores que firmam o presente, conforme o caso, celebram o presente instrumento particular, que se regerá pelas Cláusulas e condições abaixo, bem em como em conformidade com o que dispõe a Lei 8.245/91 e demais disposições legais pertinentes.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Definições. Os termos com iniciais maiúsculas constantes deste Contrato terão os significados a eles atribuídos adiante:

“Aluguel” significa a contraprestação pela locação do Imóvel, a ser paga pela Locatária à Locadora, no montante, forma e prazo definidos no Item 5 do Quadro-Resumo, sujeito à correção monetária pelo Índice de reajuste;



“Contrato” significa o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação Não Residencial, o Quadro-Resumo e anexos;

“Convenção de Condomínio” significa a convenção de condomínio do Edifício então vigente;

“Edifício” significa o prédio onde se localiza o Imóvel.

“Encargos” significam os encargos da locação objeto do presente Contrato, conforme definidos no Item 6, os quais serão de responsabilidade da Locatária;

“Garantia” significa a garantia locatícia especificada no Item 8 do Quadro-Resumo;

“Imóvel” significa a(s) unidade(s) autônoma(s) especificada(s) no Item 2 do Quadro-Resumo;

“Índice de Reajuste” significa o Índice Geral de Preços – IGP-M, calculado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), no período, sendo que, caso este índice seja extinto, o reajuste será feito pelo Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), calculado pela mesma entidade (FGV) e, na falta deste, por outro índice que venha a substituí-los e que reflita a inflação do período;

“Locadora” significa a(s) locadora(s), qualificada(s) no Item 1 do Quadro-Resumo, independentemente de gênero e grau;

“Locatário” significa o Locatário, qualificada no Item 1 do Quadro-Resumo;

“Parte(s)” significa uma ou cada uma das contratantes no presente Contrato, conforme o caso;

“Prazo” ou “Prazo de Vigência” significa o prazo de vigência do presente Contrato, indicado no Item 4 do Quadro-Resumo, bem como eventuais renovações, acordadas por escrito mediante termo aditivo ao presente;

“Quadro-Resumo” significa o Quadro-Resumo que especifica parte das condições comerciais do presente Contrato;

“Regimento Interno” significa o regimento interno e demais normas internas do Edifício;

“Termo de Devolução das Chaves e Encerramento Contratual” significa o termo firmado quando da efetiva devolução do Imóvel pelo Locatário à Locadora, na forma prevista na Cláusula Décima do presente;

“Recebimento das Chaves” significa a data em que o Locatário será imitida na posse direta do Imóvel, o que ocorrerá no mesmo ato e contra a celebração do presente Contrato, mas sempre posteriormente ao Termo de Vistoria Inicial;

“Termo de Vistoria Final” significa o laudo de vistoria final firmado na forma das Cláusulas 10.2 do presente, a fim de atestar as condições de conservação do Imóvel quando do término da locação e devolução do Imóvel à Locadora; e

“Termo de Vistoria Inicial” significa o laudo da vistoria inicial, que deverá ser realizada previamente ao Recebimento das Chaves e assinatura do presente Contrato, a fim de atestar as condições de conservação do Imóvel e seus equipamentos quando do início da locação.

CLÁUSULA SEGUNDA – OBJETO E FINALIDADE



2.1 Objeto. Constitui objeto da presente locação o Imóvel, descrito no Item 2 do Quadro-Resumo.

2.2 Finalidade da Locação. A finalidade da locação é a expressa no Item 3 do Quadro-Resumo. Independentemente do objeto social desenvolvido pelo Locatário, a locação é restrita à finalidade acima mencionada, a qual não poderá sofrer qualquer variação, ampliação ou alteração sem prévia concordância por escrito da Locadora.

CLÁUSULA TERCEIRA – PRAZO

3.1 Prazo. O Prazo do presente Contrato é aquele previsto no Item 4 do Quadro-Resumo, terminando na data prevista, impreterivelmente, independentemente de qualquer notificação, judicial ou extrajudicial, salvo se as Partes ajustarem sua renovação por meio de aditivo ao presente Contrato.

CLÁUSULA QUARTA – ALUGUEL E ENCARGOS

4.1 Aluguel. Pela locação objeto deste Contrato, as Partes fixaram o Aluguel previsto no Item 5 do Quadro-Resumo, o qual deverá ser pago no prazo e na forma estabelecidos no referido Item 5 do Quadro-Resumo, sob pena de multa prevista na Cláusula 9.1 abaixo.

4.1.1 A tolerância, pela Locadora, relativamente a qualquer atraso ou diferença no pagamento do Aluguel não implica em sua derrogação ou desistência, novação contratual, e não gera direito nenhum para o Locatário, nem a exime da configuração e qualquer infração legal ou contratual.

4.1.2 Para preservar o equilíbrio contratual, a fim de que não haja redução do Aluguel ora pactuado, fica expressamente ajustado entre as Partes que, a partir da data de assinatura deste Contrato, o valor do Aluguel será reajustado, anualmente ou no menor prazo que a lei permitir, com base na variação positiva do Índice de Reajuste verificada nos últimos 12 (doze) meses.

4.1.3 Concordam as Partes desde já, de forma irretratável e irrevogável, que se, em virtude de lei superveniente ou de qualquer outra medida governamental, vier a ser admitido reajuste de aluguel em periodicidade inferior a 12 (doze) meses, o reajuste do Aluguel passará a ser automaticamente realizado na menor periodicidade permitida, a partir da vigência da nova Legislação.

4.1.4 O Locatário está ciente e concorda que o não envio do referido boleto não a eximirá de pagar o Aluguel no prazo ora ajustado, haja vista que o Locatário deverá, nesta hipótese, entrar em contato com a Locadora para que esta disponibilize o respectivo boleto para pagamento, sob pena de, não o fazendo, estar sujeita às penalidades contratuais cabíveis por mora no pagamento do Aluguel.

4.2 Encargos. O Locatário será responsável ainda pelo pagamento de todos os Encargos incidentes sobre o Imóvel, indicados no Item 6 do Quadro-Resumo, cujo fato gerador ocorrer durante o Prazo, ainda que venham a ser lançados ou cobrados após a devolução do Imóvel e extinção desse Contrato. Os



Encargos serão pagos pelo Locatário diretamente às concessionárias e/ou à administradora do Edifício, juntamente com todos os acréscimos que incidirem em virtude do atraso nos respectivos pagamentos pela Locatária, sob pena de serem, facultativamente, pagos e liquidados diretamente pela Locadora e cobrados do Locatário, com o que desde já concorda, sem ressalvas, reconhecendo estes eventuais débitos e obrigações como dívida líquida e certa, cobrável executivamente. O atraso, pelo Locatário, no reembolso de qualquer montante adiantado pela Locadora com fundamento nesta Cláusula ensejará a aplicação das penalidades previstas na Cláusula 9.1 deste Contrato.

4.2.1 Por ocasião da devolução das chaves, ao término da locação, o Locatário se obriga a apresentar todos os comprovantes de quitação dos Encargos devidos até a referida data e encerramento dos referidos contratos, conforme aplicável, os quais ficarão anexados ao Termo de Devolução das Chaves.

4.3 Responsabilidade Quanto ao Pagamento do Aluguel e Encargos. O Locatário permanecerá responsável pelo pagamento integral e pontual do Aluguel e dos Encargos até a efetiva devolução das chaves à Locadora, contra a celebração do Termo de Devolução das Chaves, que apenas ocorrerá nas condições previstas na Cláusula Décima abaixo.

4.3.1. O não recebimento dos boletos ou outros instrumentos de cobrança até as datas de vencimento das respectivas obrigações não exime o Locatário quanto ao pagamento integral e pontual do Aluguel e Encargos, devendo arcar com os encargos da mora em caso de atraso, na forma deste Contrato.

CLÁUSULA QUINTA – MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL

5.1 Manutenção. A Locadora disponibilizará o Imóvel ao Locatário nas condições discriminadas no Item 7 do Quadro-Resumo, obrigando-se o Locatário a mantê-lo nas mesmas condições durante todo o Prazo, bem como a restituí-lo à Locadora, ao final da locação, nas exatas condições constantes do Termo de Vistoria Inicial.

5.1.1 O Locatário será responsável pela manutenção e reparos do Imóvel, bem como a troca de peças pelo desgaste do uso ou de outras ocorrências, custeando-os às suas expensas, zelando, outrossim, para mantê-lo em perfeitas condições de higiene, limpeza e habitabilidade, com suas dependências, equipamentos, aparelhos sanitários e de iluminação, vidros, janelas, portas, fechaduras, torneiras, pias, banheiros, ralos e demais acessórios, pintura e acabamento em perfeito estado de conservação e funcionamento.

5.1.2 O Locatário se compromete a realizar e custear integralmente a manutenção periódica dos equipamentos e benfeitorias que venham a ser instaladas por iniciativa desta no Imóvel ou nas suas áreas de uso exclusivo do Edifício, conforme for permitido nos termos deste Contrato ou da Convenção de Condomínio.

5.1.3 O Locatário autoriza a Locadora a vistoriar o Imóvel sempre que entender conveniente, mediante aviso prévio. Por ocasião de cada vistoria, se for verificado qualquer anormalidade, defeito ou estrago em qualquer parte do Imóvel ou nos equipamentos que o guarnecem, será o Locatário



notificado para, no prazo máximo de 30 (trinta) dias e às suas expensas e sob sua responsabilidade, reparar a anormalidade ou defeito, ou substituir o que for necessário, sempre objetivando a manutenção do Imóvel em perfeito estado de conservação, sob pena de caracterizar-se infração contratual, podendo este prazo ser estendido mediante comum acordo das Partes, após comprovado pelo Locatário que o prazo de reparo deve ser maior por força da complexidade ou extensão do defeito ou estrago.

CLÁUSULA SEXTA – MODIFICAÇÕES, BENFEITORIAS E VISTORIA

6.1 Modificações e Benfeitorias. Quaisquer modificações e benfeitorias, inclusive as que envolvam obras civis, que a Locatária necessite realizar para adaptação do Imóvel às suas necessidades deverão ser previamente aprovadas pela Locadora. Os custos das modificações e benfeitorias correrão sempre por conta exclusiva do Locatário.

6.1.1 Para as obras civis e serviços relacionados, referidos na Cláusula 6.1 acima, o Locatário deverá apresentar à Locadora, para aprovação, o projeto detalhado das modificações pretendidas, firmado por profissional competente e devidamente habilitado para tanto, bem como obter, conforme aplicável, todas as aprovações, alvarás e/ou licenças das autoridades ou Órgãos públicos competentes para realização dessas modificações, bem como dar ciência e obter a anuência da administração do Edifício.

6.1.2 As modificações e benfeitorias tratadas na Cláusula 6.1 deverão ser realizadas por empresa idônea, seguindo rigorosamente as normas técnicas aprovadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e cumprindo com todas as posturas federais, estaduais e municipais, especialmente previdenciárias, fiscais e trabalhistas, respeitando-se sempre o Regimento Interno do condomínio, de modo a causar o menor transtorno possível aos demais ocupantes do Edifício, responsabilizando-se o Locatário por eventuais danos/prejuízos à solidez e segurança do Imóvel, conjuntamente com a empresa responsável por conduzir as obras.

6.1.3 O Locatário deverá manter a Locadora, a qualquer tempo, indene em relação a ações ou reclamações que possam decorrer de omissão ou infração cometidas pelo Locatário, seus contratados ou pessoas sob sua responsabilidade na execução de tais serviços ou obras, responsabilizando-se ainda por qualquer dano que causar ao Imóvel, à Locadora ou a terceiros.

6.1.4 Sem prejuízo do acima disposto, fica estabelecido que as instalações e acessórios removíveis, tais como divisórias, móveis, equipamentos, acrescidos pelo Locatário não serão incorporados ao Imóvel, podendo ser retirados pelo Locatário, a qualquer tempo, desde que da remoção não decorra danos ao Imóvel, porém sempre antes do término da locação, de forma que o Imóvel seja entregue livre e desocupado, nas mesmas condições constantes do Termo de Vistoria Inicial.

6.1.5 Toda e qualquer benfeitoria introduzida pelo Locatário no Imóvel, exceto quanto às removíveis acima citadas, àquele imediatamente se incorporarão, sem constituir direito de retenção, indenização, reembolso ou compensação pela Locadora ao Locatário. A despeito do anteriormente previsto, poderá a Locadora, ainda que tenha aprovado a realização de tais benfeitorias, exigir que



o Imóvel seja repostado no seu estado original, de modo a ser devolvido à Locadora no mesmo estado e condições constantes do Termo de Vistoria Inicial, cabendo, neste caso, ao Locatário fazer a reposição por sua conta e risco, no prazo que lhe for designado.

CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

7.1 Obrigações do Locatário. Sem prejuízo de outras obrigações previstas neste Contrato, o Locatário se compromete a:

- (i) Pagar pontualmente o Aluguel e os Encargos previstos neste Contrato;
- (ii) Manter o Imóvel locado em perfeito estado de conservação, funcionamento e limpeza, incluindo todas as instalações, aparelhos, equipamentos e acessórios;
- (iii) Devolver o Imóvel à Locadora quando finda ou rescindida a locação, em perfeitas condições de uso, de acordo com as condições em que se encontrava quando da elaboração do Termo de Vistoria Inicial, arcando com os respectivos custos;
- (iv) Observar as posturas municipais e demais normas e regulamentos emanados por órgãos governamentais que regulem a atividade desenvolvida pelo Locatário;
- (v) Observar todos os termos da Convenção de Condomínio e do Regimento Interno do Edifício, bem como das demais normas de segurança e de convivência que vierem a ser estipuladas em relação ao Edifício, respondendo por eventuais multas ou penalidades a que der causa, por si ou por terceiros sob sua responsabilidade;
- (vi) Permitir a vistoria do Imóvel, a qualquer tempo, pela Locadora, ou ainda a visita do Imóvel por terceiros interessados, na forma prevista no art. 23, IX, da Lei nº 8.245/91;
- (vii) Apresentar, mediante solicitação, todos os documentos que direta ou indiretamente se relacionem com a locação;
- (viii) Respeitar as normas técnicas e o limite máximo da carga de força e luz aplicáveis ao Imóvel;
- (ix) Responsabilizar-se integral e exclusivamente por todas as obrigações decorrentes de sua atividade no Imóvel, seja de ordem civil, trabalhista, previdenciária, fiscal, tributária ou outras, devendo satisfazer, por sua conta e às suas expensas, todas as exigências e/ou penalidades oriundas dos poderes públicos, decorrentes da utilização do Imóvel, ainda que tais exigências ou penalidades sejam feitas ou cobradas após o término da locação, todavia vinculadas sempre ao Prazo da locação;
- (x) Dar ciência à Locadora, imediatamente, acerca (i) de qualquer anormalidade que venha a ocorrer em relação à estrutura e solidez do Imóvel e/ou suas partes componentes, especialmente se objeto de notificação das autoridades públicas competentes; (ii) de todo e qualquer aviso, intimação, notificação ou correspondência, em nome da Locadora ou de terceiros, entregues no Imóvel; (iii) da ocorrência de qualquer fato ou ato praticado por



vizinhos e/ou terceiros, dos quais possa resultar danos ao Imóvel ou ônus sobre este, cabendo-lhe, ainda, promover notificações outras voltadas a prevenir a ocorrência dos danos; (iv) da cobrança e do pagamento de multa, majoração ou outra cominação à qual a Locatária der causa, ainda que lançada em nome da Locadora; e (v) de qualquer outro fato que possa ocasionar danos ao Imóvel ou afetar o presente Contrato; e

- (xi) Arcar com os custos de indenização ou outras penalidades aplicáveis nos termos do presente Contrato, da lei, da Convenção de Condomínio ou do Regimento Interno, decorrentes de quaisquer danos causados à Locadora ou a terceiros, bem como, à edificação, sua solidez e segurança, que, porventura, tenham sido causados por si ou por pessoas sob a sua responsabilidade, isentando a Locadora de qualquer reclamação, ações e processos decorrentes de tais danos, devendo reembolsar a Locadora por qualquer prejuízo sofrido em decorrência de fatos desta natureza no prazo de 48 (quarenta e oito) horas a partir da data do recebimento de notificação enviada pela Locadora à Locatária neste sentido, sob pena da aplicação da penalidade prevista na Cláusula 9.1 e sem prejuízo de responder pelas perdas e danos aos quais deu causa.

7.2 Restrições ao Locatário. Sem prejuízo de outras disposições deste Contrato, fica expressamente vedado ao Locatário:

- (i) Realizar no Imóvel quaisquer benfeitorias ou alterações que não tenham sido previamente aprovadas pela Locadora, ou, se previamente aprovadas, realiza-las de forma diversa daquela prevista na Cláusula 5.1.1 do presente;
- (ii) Manter ou guardar no Imóvel mercadorias inflamáveis, explosivos ou quaisquer mecanismos, instalações, aparelhos, máquinas, ou ainda, substâncias de guarda e manuseio perigosos, tampouco praticar, nas dependências do Imóvel ou do Edifício, jogos de azar, leilões, atos contrários aos bons costumes, nocivos à saúde ou à segurança, perturbadores da ordem pública e do sossego ou praticar atos proibidos por lei, pela Convenção de Condomínio ou Regimento Interno.

7.3 Inadimplemento pela Locatária. O descumprimento de quaisquer das obrigações imputáveis ao Locatário configurarão infração ao presente Contrato, sujeitando-a à aplicação das penalidades previstas neste Contrato.

CLÁUSULA OITAVA – TÉRMINO DO CONTRATO

8.1 Da Resolução do Contrato. O presente Contrato poderá ser imediatamente resolvido por qualquer das Partes, mediante notificação por escrito, independentemente de interpelação judicial, sem incidência de qualquer penalidade de Parte a Parte, nos seguintes casos:

- (i) Ao término do Prazo, caso as Partes não tenham acordado expressamente a sua renovação;
- (ii) Caso haja necessidade de realização de reparações urgentes no Imóvel ou no Edifício, determinadas pelo poder público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do Locatário no Imóvel ou, podendo, esta se recuse a consenti-las;



- (iii) A qualquer tempo, caso o Locatário requeira recuperação judicial ou extrajudicial, ou tenha a sua insolvência decretada;
- (iv) Em caso de desapropriação do Edifício; ou
- (v) Mediante acordo entre as Partes.

8.2 Da Notificação Prévia em Caso de Denúncia Antecipada. Caso o Locatário venha a denunciar antecipadamente o presente Contrato, as Partes acordam que aquela deverá notificar a Locadora com antecedência mínima de 03 (três) meses da data de desocupação do Imóvel, de modo que a falha no envio da notificação prévia no prazo acima previsto ensejará a cobrança do Aluguel e Encargos referentes ao período de aviso prévio acima previsto e não respeitado, sem prejuízo da multa prevista na Cláusula 9.3 adiante.

8.3 Da Rescisão do Contrato. O presente Contrato poderá ser imediatamente rescindido pela Parte inocente, mediante notificação por escrito, sem necessidade de interpelação judicial da parte contrária, nas seguintes hipóteses de violação do Contrato:

- (i) Inadimplemento da Locatária quanto ao pagamento do Aluguel por prazo superior a 03 (três) mês;
- (ii) Inadimplemento substancial e/ou reiterado deste Contrato por uma das Partes, deixando a Parte infratora de sanar o inadimplemento mesmo que devidamente notificada pela outra Parte, sob protocolo, a cumprir a sua obrigação, em prazo por esta fixado;
- (iii) Cessão ou transferência do presente Contrato pelo Locatário ou empréstimo ou sublocação do Imóvel sem a prévia anuência da Locadora, por escrito; ou
- (iv) Descumprimento da legislação aplicável, por parte do Locatário.

CLÁUSULA NONA – PENALIDADES

9.1 Multa por Atraso no Pagamento do Aluguel. O atraso no pagamento do Aluguel e de qualquer outro valor devido pelo Locatário nos termos deste Contrato sujeitará o Locatário à multa no montante de **2% (dois por cento)** sobre o valor em atraso, devidamente corrigido de acordo com a variação positiva do Índice de Reajuste, nos termos da Legislação em vigor, e acrescido dos juros de mora, à razão de 1% (um por cento) ao mês, sobre o valor total do débito em atraso apurado. Os juros de mora e a atualização monetária serão calculados *pro rata die* pelo período entre a data de vencimento do valor devido e a data do seu efetivo pagamento.

9.2 Multa Padrão por Inadimplemento Contratual. Exceto nas hipóteses previstas nas Cláusulas 9.1. e 9.3., todos os demais casos de violação de obrigações contratuais sujeitará a Parte infratora a uma multa não compensatória proporcional ao tempo que restar para o término do Contrato de Locação, sem prejuízo da Parte infratora responder pelos danos excedentes causados à outra Parte pela respectiva infração.



9.2.1 O pagamento da multa ora ajustada não exime o Locatário da obrigação de pagar o Aluguel e Encargos até a efetiva devolução do Imóvel à Locadora, na forma da Cláusula Décima adiante, nem de ressarcir eventuais danos ocasionados ao Imóvel ou aos seus equipamentos e pertences.

9.3 Multa por Denúncia Antecipada. Em caso de denúncia ou término antecipado do presente Contrato pelo Locatário, que deverá respeitar o procedimento previsto na **Cláusula 8.2** acima, esta sujeitar-se-á ao pagamento de multa equivalente a **6 (seis) vezes** o valor do Aluguel devido à época da rescisão, calculada de acordo com a proporção prevista no artigo 4º da Lei 8.245/91.

9.4 Valor Integral e Corrigido do Aluguel. O Aluguel devido à época da rescisão e mencionado nas Cláusulas acima corresponderá, sempre, para fins de cálculo das multas, ao valor integral e corrigido do Aluguel, referido no caput do Item 5 do Quadro-Resumo, sem incidência de qualquer desconto.

CLÁUSULA DÉCIMA – DEVOLUÇÃO DO IMÓVEL E OBRIGAÇÕES PÓS-TÉRMINO

10.1 Devolução do Imóvel. Finda a locação, independentemente do motivo, da forma e da época, deverá a Locatária devolver o Imóvel nas condições previstas nesta Cláusula Décima, totalmente livre de objetos e coisas e nas mesmas condições atestadas no Termo de Vistoria Inicial, com pintura nova, acessórios em perfeita ordem e equipamentos em pleno funcionamento, em perfeito estado de conservação e limpeza, totalmente adequado ao uso a que se destina, contendo todas as benfeitorias – não removíveis – realizadas nos termos da 6.1, acima, que a este serão incorporadas salvo, se a Locadora, por sua livre faculdade, optar por receber o Imóvel no seu estado original, isto é, no mesmo estado e condições constantes do Termo de Vistoria Inicial, sem as benfeitorias realizadas, cabendo ao Locatário, nesta hipótese, fazer a reposição, por sua conta e risco, no prazo que lhe for designado, sob pena de caracterizar-se infração contratual.

10.1.1 O atraso na devolução do Imóvel após terminado o contrato sujeitará o Locatário, a critério exclusivo da Locadora: **(i)** ao pagamento da multa prevista na **Cláusula 9.2** acima, possuindo esta multa, neste caso, natureza compensatória, de forma que nada mais seja devido – exclusivamente à título de devolução defeituosa do Imóvel – pelo Locatário, sem prejuízo da recusa do recebimento do Imóvel por força do inadimplemento de outras obrigações, na forma do presente Contrato; ou **(ii)** ao pagamento dos valores que seriam devidos a título de Aluguel e Encargos durante o tempo em que aquela permanecer ocupando indevidamente o Imóvel, sem prejuízo de responder pelas perdas e danos excedentes a que der causa por força desse atraso.

10.2 Vistoria Final. Por ocasião do término ou rescisão do Contrato, será feita uma vistoria no Imóvel pelas Partes, com 30 (trinta) dias de antecedência à data pretendida para a efetiva devolução do Imóvel à Locadora, ocasião em que deverá ser elaborado o Termo de Vistoria Final contendo fotografias atualizadas e a descrição detalhada do estado de conservação do Imóvel na data da vistoria, a fim de se verificar a conformidade das condições do Imóvel tal como constou no Termo de Vistoria Inicial.

10.2.1 O não acompanhamento de um representante legal do Locatário à vistoria final do Imóvel implicará no reconhecimento e na concordância tácita acerca da existência e responsabilidade



quanto aos eventuais danos ou incorreções apurados e verificados quando da vistoria, os quais deverão ser imediatamente reparados pelo Locatário.

10.2.2 Caso da vistoria final não sejam verificados defeitos, as Partes agendarão data para a devolução do Imóvel à Locadora, mediante a assinatura de Termo de Devolução das Chaves.

10.2.3 Eventuais defeitos, imperfeições ou danos constatados durante a vistoria final serão ressaltados no Termo de Vistoria Final, a fim de que sejam reparados pelo Locatário, sob sua responsabilidade e às suas expensas, caso em que a Locadora poderá demandar novas vistorias, a fim de verificar o andamento dos reparos.

10.2.4 Reparados os defeitos porventura verificados, de forma satisfatória, a critério da Locadora, as Partes agendarão visita final para a devolução do Imóvel à Locadora, mediante a assinatura de Termo de Devolução das Chaves.

10.3 Termo de Devolução das Chaves. O Termo de Devolução das Chaves apenas será emitido após **(i)** a integral quitação do Aluguel e dos Encargos devidos, observado o disposto na Cláusula 4.2.1 do presente; **(ii)** a regular satisfação de todas as obrigações ou débitos assumidos ou decorrentes do Contrato ou da utilização do Imóvel pelo Locatário, inclusive quanto à reposição do Imóvel ao estado em que se encontrava quando da elaboração do Termo de Vistoria Inicial.

10.3.1 A celebração do Termo de Devolução das Chaves não exime o Locatário quanto a **(i)** vícios ou defeitos ocultos não identificados quando da vistoria final; e **(ii)** Encargos ou penalidades decorrentes da utilização do Imóvel, cujos fatos geradores sejam anteriores à respectiva data, lançados ou por lançar, mesmo que, eventualmente, sejam lançados em nome da Locadora ou de terceiros e cobrados após a devolução do Imóvel.

10.3.2 O Locatário se compromete a sanar ou quitar os vícios/defeitos ou débitos referidos na Cláusula 10.3.1 acima imediatamente a partir de seu conhecimento, sob pena de serem, facultativamente, sanados e/ou pagos e liquidados diretamente pela Locadora e cobrados do Locatário, com o que desde já concorda, sem ressalvas, reconhecendo estes eventuais débitos e obrigações como dívida líquida e certa, cobrável executivamente. O atraso, pelo Locatário, no reembolso de qualquer montante adiantado pela Locadora com fundamento nesta Cláusula ensejará a aplicação das penalidades previstas na Cláusula 9.1 deste Contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – SEGURO E SINISTRO

11.1 Seguro. O Locatário deverá manter o Imóvel segurado junto à seguradora de primeira linha, a ser aprovada previamente pela Locadora, contra os riscos de incêndio e danos ao Imóvel e responsabilidade civil contra terceiros durante todo o período em que estiver na posse do Imóvel.

11.1.1 A apólice, que deverá ser renovada a cada período de 12 (doze) meses, deverá ter a Locadora como beneficiária e será a esta entregue em até 30 (trinta) dias contados do início de cada período de cobertura.

11.1.2 A Locadora não se responsabilizará por quaisquer danos físicos ou materiais que ocorrerem em consequência de incêndio ou acidentes nas dependências do Imóvel.



11.1.3 Independentemente do limite de cobertura de seguro do Locatário, esta se responsabilizará completamente pelos prejuízos sofridos por terceiros e pela Locadora em decorrência da utilização do Imóvel, bem como responsabilizar-se-á pela integral reposição do Imóvel ao estado em que lhe fora entregue, conforme atestado no Termo de Vistoria Inicial.

11.2 Sinistro. Na hipótese de sinistro que destrua total ou parcialmente o Imóvel, não se rescindirá a locação, que ficará interrompida pelo período de tempo necessário às obras de reconstrução ou aos reparos que se fizerem necessários.

11.2.1 Se a destruição for total, obriga-se o Locatário a entregar imediatamente o Imóvel atingido para reconstrução, sob pena de, não o fazendo, continuar a responder pelo pagamento do Aluguel e dos Encargos.

11.2.2 Se, no entanto, a destruição for apenas parcial, obriga-se o Locatário a pagar o Aluguel proporcionalmente às Partes que não forem atingidas e que continuarem a ser ocupadas, desde que entregue imediatamente aquelas áreas que deverão ser objeto de reconstrução, sob pena de continuar responsável pela totalidade do Aluguel e Encargos.

11.2.3 Caso a destruição total ou parcial seja motivada por negligência, imperícia ou mau uso das instalações pelo Locatário, inclusive quanto às benfeitorias e obras autorizadas ou que tenham sido realizadas em contrariedade às posturas Municipais, obriga-se o Locatário a pagar integralmente o Aluguel conforme o pactuado na Cláusula 11.2.2 acima até a reconstrução total do Imóvel, além de cobrir as despesas de reconstrução total do Imóvel que o seguro porventura não venha a ressarcir.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – AUTORIZAÇÕES E INSTALAÇÕES

12.1 Autorizações e Licenças. O Locatário deverá obter e manter vigentes, durante todo o Prazo do Contrato, todas as autorizações, licenças e alvarás que forem necessários para o exercício das suas atividades no Imóvel, responsabilizando-se ainda por todas as consequências da prática de tais atividades ou do descumprimento da disposição aqui contida, sob pena de infração contratual. O Locatário se compromete a apresentar as autorizações, licenças e alvarás vigentes, sempre que solicitada pela Locadora.

12.1.1 Na eventualidade de vir a ser constatada a inexistência ou insuficiência de documentação legal ou técnica exigida pelas autoridades competentes, concordam as Partes que caberá ao Locatário proceder às correções ou complementações necessárias, por sua exclusiva conta e risco, isentando a Locadora de qualquer responsabilidade.

12.1.2 É também de responsabilidade do Locatário a verificação, junto aos Órgãos públicos competentes, da possibilidade de instalação, no Imóvel locado, do ramo de negócio pretendido, inclusive com relação à lei de zoneamento e tipo de edificação, realizando no Imóvel e respectiva documentação, às suas expensas, as adaptações que se fizerem necessárias.

12.1.3 Diante do disposto na Cláusula anterior, o Locatário não poderá se valer de qualquer restrição à sua instalação no Imóvel, à obtenção de alvarás e licenças de instalação, funcionamento e produção decorrentes das suas atividades para pleitear a resolução deste Contrato ou eximir-se do cumprimento de qualquer obrigação que tenha assumido em decorrência do presente



instrumento, mesmo que a restrição seja decorrente da edição de norma posteriormente à assinatura deste Contrato.

12.2 Ligações e Transferência de Serviços Públicos e Telefonia/Internet. O Locatário se obriga a providenciar, após o Recebimento das Chaves, junto aos órgãos competentes, conforme aplicável, a ligação dos serviços públicos e, se já houver ligação, a transferência das contas de consumo do imóvel para o seu nome, devendo essa providência ser comprovada à Locadora no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados do Recebimento das Chaves. O descumprimento total ou parcial da presente Cláusula, sem prejuízo de configurar infração contratual, ensejará a aplicação de multa moratória diária de R\$500,00 (quinhentos reais) até a data da efetiva comprovação perante a Locadora, sem prejuízo, ainda, do pagamento de indenização pelos danos causados à Locadora pela eventual cobrança em seu nome dessas contas de consumo.

12.2.1 O Locatário se compromete a pagar pontualmente qualquer cobrança eventualmente realizada em nome da Locadora relativamente a serviços prestados durante o Prazo, sendo facultado à Locadora quitar diretamente os referidos débitos e cobrar do Locatário os valores correspondentes, os quais deverão ser pagos integral e imediatamente, sob pena de incidência da multa prevista na Cláusula 9.1 acima.

12.2.2 Eventuais custos decorrentes das ligações e cortes dos serviços de energia elétrica, água, gás e telefone no Imóvel serão arcados exclusivamente pelo Locatário, sendo certo que ao final da locação o Locatário deverá apresentar à Locadora todos os comprovantes de quitação e encerramento dos referidos contratos, conforme aplicável, na forma da Cláusula 4.2.1.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – GARANTIA LOCATÍCIA

13.1 Não será oferecida garantia locatícia pelo Locatário, aplicando-se o disposto, entre outros dispositivos legais, nos artigos 42 e 59, §1º, IX da Lei 8.245/91.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOCUMENTOS INTEGRANTES

14.1 Documentos Integrantes. Integram o presente Contrato, como se nele estivessem integralmente transcritos, para todos os fins de direito:

- (i) O Quadro-Resumo;
- (ii) A Convenção de Condomínio (Anexo A);
- (iii) O Regimento Interno do Edifício (Anexo B);
- (iv) O Termo de Vistoria Inicial;
- (v) Ao término do Prazo, o Termo de Vistoria Final e o Termo de Devolução das Chaves e Encerramento Contratual;
- (vi) Contrato Social ou Estatuto, consolidados e vigentes, das Partes;
- (vii) Procuração ou documento que comprove os poderes de representação das Partes; e
- (viii) Cópia da identidade dos signatários do Contrato.

14.1.1 O Locatário recebe, neste ato, uma cópia dos documentos mencionados nas alíneas (i) a (iv) da Cláusula 14.1 acima, valendo o presente instrumento como recibo, e declara expressamente



conhecer os seus termos, aos quais adere integralmente, reconhecendo que a inobservância de seus termos e condições constituem infração contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DISPOSIÇÕES FINAIS

15.1 Cessão, Transferência, Sublocação ou Empréstimo. O Locatário não poderá ceder ou transferir o Contrato, ainda que parcialmente, a terceiros, nem sublocar ou emprestar o Imóvel, no todo ou em parte, sem a prévia e expressa anuência da Locadora.

15.2 Ausência de Novação. A tolerância por qualquer das Partes, quanto às infrações, pela outra Parte, de qualquer disposição contida neste Contrato não implicará a novação de direitos e obrigações aqui instituídos nem precedente para o fim de desobrigá-las de seus encargos, não implicando, por conseguinte, em nenhuma alteração contratual.

15.3 Desapropriação. Em caso de desapropriação do Edifício, a Locadora se exime de qualquer responsabilidade decorrente do presente Contrato, sendo facultado ao Locatário agir contra o poder expropriante, caso entenda de sua conveniência.

15.4 Comunicações. Todas as intimações e notificações relativas ao presente Contrato serão enviadas aos endereços das Partes constante do Item 11 do Quadro-Resumo, inclusive quanto às citações, intimações e notificações judiciais relativas à presente locação, as quais poderão ser realizadas por escrito mediante correspondência enviada com aviso de recebimento ou *e-mail*, sem prejuízo das demais formas previstas no Código de Processo Civil, para efeito do artigo 58, IV, da Lei n.º 8.245/91, sendo certo, ainda, que, na comprovada impossibilidade de ser utilizado o correio eletrônico ou, mesmo, por opção de qualquer das Partes, serem as comunicações enviadas aos endereços das Partes constante das qualificações do Item 1 deste Quadro-Resumo e/ou, no caso de notificações à Locatária, ao endereço do Imóvel.

15.4.1. Caso o Locatário altere o endereço de sua sede e não comunique à Locadora por escrito com antecedência, todas as citações e comunicados enviados para o endereço constante no Item 1 do Quadro-Resumo serão considerados como válidos e eficazes para todos os efeitos.

15.4.2. No que concerne à notificação extrajudicial da Locadora, esta considerar-se-á notificada através da notificação, na forma acima disposta, dos representantes da **TAMINE**, que receberá a notificação à conta e ordem das demais locadoras, conforme procuração outorgada no Item 10 do Quadro-Resumo, podendo a **TAMINE**, da mesma forma, notificar a Locatária à conta e ordem das demais locadoras, sem prejuízo destas o fazerem isoladamente.

15.5 Publicidade do Imóvel. O Locatário desde já autoriza a Locadora a utilizar, em materiais de *marketing*, imagens do Imóvel obtidas previamente ou posteriormente à celebração do presente Contrato, de forma que, nesta segunda hipótese, fica, desde já, autorizada a fotografar o Imóvel tal como utilizado pelo Locatário, devendo, em tal hipótese, ser sempre respeitada a privacidade do Locatário, sem fazer referência direta ou indireta a esta, salvo se o Locatário, expressamente, autorizar, por qualquer forma, a divulgação do seu nome e/ou outras informações pessoais.

15.6 Confidencialidade. As Partes comprometem-se a não divulgar a terceiros, sob qualquer hipótese, os termos e condições deste negócio.



15.7 Cumprimento das leis anticorrupção. As Partes, seus diretores, conselheiros, prepostos, representantes e colaboradores, bem como qualquer pessoa por cujos atos ou inadimplementos possam ser responsáveis, ou qualquer pessoa que atue em seu nome, não ofertarão ou aceitarão pagamentos ou qualquer tipo de benefício a nenhuma pessoa em violação às Leis nº. 8.429/92 e 12.846/13 e seu respectivo decreto n.º 8.420/2015, ou mesmo às leis anticorrupção internacionais do Estados Unidos da América (Foreign Corrupt Practices Act – FCPA) e do Reino Unido (Bribery Act 2010), as quais são de inteiro teor e conhecimento das Partes, por força das quais são proibidas qualquer oferta direta ou indireta, pagamento ou recebimento de dinheiro ou qualquer coisa de valor de/para qualquer pessoa – inclusive, sem limitação, qualquer servidor público, organização internacional, partido político, oficial de partido ou candidato a cargos políticos – para fins de: **a)** obter, manter ou instruir negócios; **b)** garantir qualquer vantagem imprópria na condução de negócios; **c)** obter autorizações ou licenças públicas; e **d)** aliciar a realização imprópria de qualquer função pública ou comercial; cabendo, ademais, adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados.

15.7.1. À luz do disposto acima, as Partes declaram e garantem que durante o cumprimento de suas obrigações segundo o presente Contrato, ou de outro modo com relação ao presente Contrato, não ofertaram tampouco realizaram, bem como concordam que não ofertarão ou farão qualquer tipo de pagamento, transação ou troca de vantagens que seja passível de questionamento à luz das referidas leis nacionais e internacionais, sob pena de violação grave e, por sua vez, rescisão do presente Contrato e obrigação de indenização de todo e qualquer dano, seja direto e/ou indireto, material e/ou moral, que disso possa advir, sem qualquer prejuízo ou limitação em relação às penalidades previstas neste Contrato.

15.8 Poderes de Representação. As Partes declaram que possuem os poderes necessários para celebrar e cumprir integralmente com este Contrato, de forma que a assinatura e a formalização deste Contrato foram e continuam devidamente aprovadas pelos seus respectivos órgãos societários competentes.

15.9 Solução de Controvérsias. Tudo quanto for devido em razão deste Contrato será resolvido amigavelmente entre as Partes. Verificando as Partes a impossibilidade de solução amigável e recorrendo-se às vias judiciais, por meio da ação adequada, a Parte perdedora deverá arcar com os honorários advocatícios e despesas processuais suportadas pela outra Parte. Tudo o quanto for devido em razão deste Contrato, que não for pago amigavelmente, será cobrado em ação competente, ficando a cargo do devedor, em qualquer caso, os honorários advocatícios que o credor despende para a defesa de seus direitos.

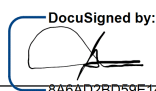
15.10 Foro. As Partes elegem o foro da Comarca de Brasília, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia no que tange a este Contrato.

E por estarem de pleno acordo as Partes reconhecem e concordam expressamente que a inserção de sua senha pessoal e/ou a utilização de outras formas de assinatura eletrônica. Inclusive biométricas, em plataformas digitais, como a “DocuSign”, constitui forma legítima e suficiente para a confirmação de seus dados, comprovação de sua identidade e validade de sua declaração de vontade para assinar e celebrar o presente Termo para que produza todos os seus efeitos de direito, conforme dispões e Legislação aplicável.



Brasília/DF,

Pela Locadora,

DocuSigned by:


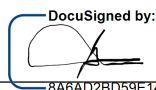
8A6AD2BD59E1418...

Carlton Hotelaria e Turismo Ltda

Nome: Samir Mokdissi

CPF: 273.706.581-04

Identidade: 2062163-SSP/DF

DocuSigned by:


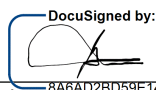
8A6AD2BD59E1418...

Construtora Tamine Ltda.

Nome: Samir Mokdissi

CPF: 273.706.581-04

Identidade: 2062163-SSP/DF

DocuSigned by:


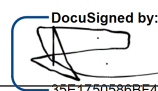
8A6AD2BD59E1418...

COPLASA Incorporação e Planejamento Ltda.

Nome: Samir Mokdissi

CPF: 273.706.581-04

Identidade: 2062163-SSP/DF

DocuSigned by:


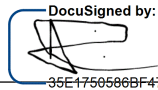
35E1750586BF471...

Carlton Hotelaria e Turismo Ltda.

Nome: João Elias Mokdissi

CPF: 146.257.251-00

CNH: 00080018565 DETRAN/DF

DocuSigned by:


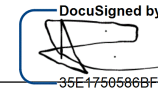
35E1750586BF471...

Construtora Tamine Ltda.

Nome: João Elias Mokdissi

CPF: 146.257.251-00

CNH: 00080018565 DETRAN/DF

DocuSigned by:


35E1750586BF471...

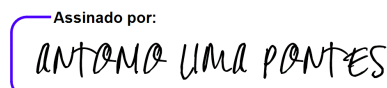
JEM – Construções e Incorporação Ltda.

Nome: João Elias Mokdissi

CPF: 146.257.251-00

CNH: 00080018565 DETRAN/DF

Pelo Locatário,

Assinado por:


0F0E9B6E3CCD410...

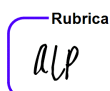
Banco da Amazônia S/A

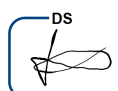
Nome: ANTONIO LIMA PONTES

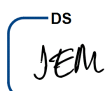
Cargo: Gerente Executivo Intº - GECOG

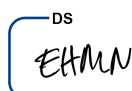
Carteira de Identidade Profissional

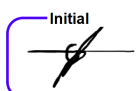
nº PA-013645/O-1 CRC/PA

Rubrica


DS


DS


DS


Initial




Testemunhas:

DocuSigned by:
Elias Hanna Mokdissi Neto
F67B9E9206EE477...

1. _____
Nome: Elias Hanna Mokdissi Neto
CPF: 036.601.461-70

Signed by:
[Signature]
AD987CFF27BA4CF...

2. _____
Nome: Gabriel Vieira Arenhart
CPF: 062.006.411-02

Esta página de assinatura constitui parte integrante do Instrumento Particular de Locação Não Residencial celebrado entre Carlton Hotelaria e Turismo Ltda., Construtora Tamine Ltda., JEM – Construções e Incorporação Ltda., COPLASA – Incorporação e Planejamento Ltda. e Banco da Amazônia S.A, tendo por objeto o imóvel identificado na parte superior desta página, situado no Edifício Carlton Tower.

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: D926FD6B-A2BF-4048-AFBC-133D2661C727

Status: Concluído

Assunto: Complete with Docusign: Minuta Locação - Carlton Tower - Sobreloja 07 VF.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 19

Assinaturas: 9

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 95

Gabriel Vieira Arenhart

Assinatura guiada: Ativado

LOC SHS QUADRA 5 SN

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Brasília, DF 70310-500

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

contasareceber@grupocarlton.com.br

Endereço IP: 200.160.118.77

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Gabriel Vieira Arenhart

Local: DocuSign

06/08/2025 07:53:53

contasareceber@grupocarlton.com.br

Eventos do signatário

ANTONIO LIMA PONTES

antonio.pontes@basa.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Assinatura

Assinado por:

ANTONIO LIMA PONTES

6F8E9B6E3CCD418...

Registro de hora e data

Enviado: 06/08/2025 08:02:37

Reenviado: 13/08/2025 09:28:01

Visualizado: 13/08/2025 10:39:11

Assinado: 14/08/2025 05:13:11

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 163.116.230.80

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/08/2025 11:19:31

ID: cd98b24e-e5b2-4004-b6ad-40db112cec56

Elias Hanna Mokdissi Neto

eliasmokdissi@grupocarlton.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

Elias Hanna Mokdissi Neto

F87B9E9208EE477...

Enviado: 14/08/2025 05:13:14

Visualizado: 14/08/2025 05:34:40

Assinado: 14/08/2025 05:36:34

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 189.6.125.91

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 20/03/2023 08:03:18

ID: 3cc230f3-3546-4048-b4ea-31de38a4efd0

Gabriel Vieira Arenhart

contasareceber@grupocarlton.com.br

Carlton Hotelaria e Turismo LTDA

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Signed by:

Gabriel Vieira Arenhart

AD987CFF27BA4CF...

Enviado: 14/08/2025 05:13:13

Visualizado: 14/08/2025 05:29:17

Assinado: 14/08/2025 05:29:37

Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 200.160.118.77

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através da Docusign

João Elias Mokdissi

joaoeliasmokdissi@grupocarlton.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

DocuSigned by:

João Elias Mokdissi

35E1750586BF471...

Enviado: 14/08/2025 05:13:13

Visualizado: 14/08/2025 05:49:08

Assinado: 14/08/2025 05:51:55

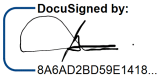
Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo

Usando endereço IP: 200.160.118.77

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 14/08/2025 05:49:08

ID: 88df1afc-54cf-46e8-99cf-3e122e297f3e

Eventos do signatário	Assinatura	Registro de hora e data
Samir Mokdissi samirmokdissi@grupocarlton.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)	 Adoção de assinatura: Desenhado no dispositivo Usando endereço IP: 200.160.118.77	Enviado: 14/08/2025 05:13:13 Visualizado: 14/08/2025 05:50:24 Assinado: 14/08/2025 05:51:57

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Aceito: 14/08/2025 05:50:24
ID: 486c2f35-6a39-413b-8c2a-64f203550348

Eventos do signatário presencial	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de entrega do editor	Status	Registro de hora e data
Evento de entrega do agente	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega intermediários	Status	Registro de hora e data
Eventos de entrega certificados	Status	Registro de hora e data
Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
Envelope enviado	Com hash/criptografado	06/08/2025 08:02:37
Entrega certificada	Segurança verificada	14/08/2025 05:50:24
Assinatura concluída	Segurança verificada	14/08/2025 05:51:57
Concluído	Segurança verificada	14/08/2025 05:51:57
Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Carlton Hotelaria e Turismo LTDA (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Carlton Hotelaria e Turismo LTDA:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: contasareceber@grupocarlton.com.br

To advise Carlton Hotelaria e Turismo LTDA of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at contasareceber@grupocarlton.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Carlton Hotelaria e Turismo LTDA

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to contasareceber@grupocarlton.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Carlton Hotelaria e Turismo LTDA

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to contasareceber@grupocarlton.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures', you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Carlton Hotelaria e Turismo LTDA as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Carlton Hotelaria e Turismo LTDA during the course of your relationship with Carlton Hotelaria e Turismo LTDA.