

## CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO-RESIDENCIAL

Pelo presente instrumento particular, **Condomínio do Edifício Muirapiranga**, com sede nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na **Rua Paissandú nº 156, no Bairro do Flamengo**, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda (CNPJ/MF) sob o n.º **39.935.580/0001-44**, neste ato representado por seu Síndico, **Sr Waldo Russo**, portador do Cadastro de Pessoa Física (CPF) de n.º **000.892.069-91** e **carteira de identidade nº 011858490-3 do Ministério do Exército emitida em 18/10/93**, doravante denominado LOCADOR; e **MIRROR S.A.** com sede nesta cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile, n.º 500, 25º andar, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 02.730.101/0001-43, por seus representantes legais infra-assinados, a seguir designada como LOCATÁRIA, tem, entre si, justa e acordada a locação não-residencial do imóvel a seguir descrito e caracterizado, que será utilizado pela LOCATÁRIA, no giro normal de seus negócios, para a instalação de equipamentos e demais itens de infra-estrutura para a prestação dos serviços de telecomunicações, sendo a locação ora pactuada regida pelos artigos 51 e seguintes da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, e demais dispositivos legais aplicáveis, bem como pelas seguintes cláusulas e condições:

### 1. CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO

- 1.1. O LOCADOR é senhor e legítimo Representante do Condomínio das áreas localizadas no imóvel situado na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Paissandú, nº 156, Bairro do Flamengo, que se encontra livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames, as Áreas que são descritas e caracterizadas e confrontadas no Anexo A e B, de conformidade com as condições a seguir estabelecidas e que são o objeto deste contrato.

### 2. CLÁUSULA SEGUNDA - PRAZO DE LOCAÇÃO

- 2.1. O prazo deste contrato é de 15 (quinze) anos a contar da data de assinatura deste instrumento.

- 2.2. A locação será automaticamente prorrogada, por períodos iguais e sucessivos, nas mesmas condições constantes deste contrato, desde que não seja denunciada por escrito, por qualquer das partes no prazo de 180 (cento e oitenta) dias antes do seu término.

### 3. CLÁUSULA TERCEIRA - BENFEITORIAS

- 3.1. A LOCATÁRIA poderá realizar nos espaços locados, todas as alterações e acréscimos necessários para o fim proposto, ficando as benfeitorias resultantes definitivamente incorporadas ao Imóvel, sem que assista à LOCATÁRIA qualquer direito à indenização ou retenção.
- 3.2. A LOCATÁRIA terá o direito de conectar seus equipamentos instalados no Imóvel com cabos, fios, conduítes e/ou quaisquer meios de fixação adequados, além de realizar por sua conta exclusiva qualquer construção civil considerada necessária, passando por áreas comuns, quando necessário.

### 4. CLÁUSULA QUARTA - DIREITO DE PREFERÊNCIA

- 4.1. A LOCADORA, na hipótese de venda do Imóvel, obriga-se a dar à LOCATÁRIA através de notificação escrita a preferência para a aquisição do mesmo, em igualdade de condições com terceiros interessados. A LOCATÁRIA, sob pena de caducidade, se manifestará a respeito do seu direito de prelação no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da data em que a LOCADORA lhe comunicar, por escrito, a sua intenção de vender o Imóvel locado.
- 4.2. Na hipótese de venda do Imóvel a terceiros durante a vigência deste Contrato, este contrato permanecerá em vigor, ficando o LOCADOR obrigado a fazer constar, expressamente, da respectiva escritura, a existência do presente Contrato para que seus termos sejam conhecidos e respeitados pelo novo proprietário.
- 4.3. O LOCADOR concorda com que a LOCATÁRIA proceda ao registro do presente Contrato no Cartório do Registro Geral de Imóveis com jurisdição sobre as Áreas ora locadas e se obriga a fornecer-lhe, quando por esta solicitada, todos os documentos que para tanto forem necessários.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten mark]*

4.4. No caso de desapropriação do Imóvel , a LOCATÁRIA não terá direito ao recebimento de nenhuma indenização, ficando a locação e o presente Contrato rescindidos, por completo, e assegurado à LOCATÁRIA o direito de retirar os equipamentos e maquinário que tiver instalado no Imóvel.

4.4.1. O LOCADOR compromete-se a comunicar à LOCATÁRIA da ocorrência da desapropriação imediatamente após o conhecimento da mesma.

4.5. Em caso de incêndio ou outros sinistros ocorridos por motivos não imputáveis a qualquer das partes e/ou seus prepostos, empregados e/ou agentes que impeçam a utilização do Imóvel, o presente Contrato ficará rescindido de pleno direito, não sendo devidas indenizações a qualquer das partes. Caso as autoridades competentes autorizem a reconstrução das áreas atingidas, a locação será prorrogada nas mesmas condições deste Contrato. Se o sinistro for parcial, poderá a LOCATÁRIA, a seu critério, optar pelo prosseguimento da locação.

4.6. A LOCATÁRIA não será obrigada a pagar os aluguéis mensais relativos ao período em que não puder utilizar o Imóvel em razão de incêndio ou outro tipo de sinistro, salvo se ele tiver ocorrido por sua culpa.

4.6.1. Em caso de sinistro parcial e decidindo a LOCATÁRIA por continuar a locação, as partes, de boa-fé, determinarão um aluguel mensal parcial para o período correspondente.

## 5. CLÁUSULA QUINTA - ALUGUEL

5.1. O aluguel mensal será de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)**, e deverá ser pago, pela LOCATÁRIA ao LOCADOR, em moeda corrente nacional, no dia **02** de cada mês seguinte vencido, por meio de depósito a ser efetuado na conta em nome de **Condomínio do Edifício Muirapiranga, Conta corrente nº 71633**, agência **1414-1** do **BANCO BRADESCO S/A**, valendo o comprovante do depósito como recibo, podendo este ser enviado via FAX ao LOCADOR se solicitado.

5.2. Na hipótese de atraso por mais de 5 (cinco) dias corridos no pagamento do aluguel, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa, à razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, que será acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) por mês ou fração.

## 6. CLÁUSULA SEXTA - REAJUSTE

- 6.1. Os valores dos alugueres a serem pagos ao LOCADOR fixados neste Instrumento, serão reajustados, de acordo com a variação acumulada do IGP-M ou DI, publicado, mensalmente, pela Fundação Getúlio Vargas, observada, sempre, a periodicidade mínima estipulada para a cobrança do reajuste e que, nesta data, é a de 12 (doze) meses, sem prejuízo do disposto no Artigo 28, parágrafo 5º, da Lei nº 9.069, de 29 de junho de 1995.
- 6.2. Na hipótese de extinção do IGP-M ou DI, as partes fixarão, de comum acordo, outro índice para substituí-lo, dentre aqueles que reflitam a variação do poder aquisitivo da moeda nacional.

## 7. CLÁUSULA SÉTIMA - ENCARGOS

- 7.1. A LOCATÁRIA não será responsável pelo pagamento das despesas determinadas no artigo 23, incisos VIII e XII da Lei 8.245, de 10.10.1991.
- 7.2. Correrão por conta da LOCATÁRIA as despesas de energia elétrica que vier a ser efetivamente consumida pela LOCATÁRIA e pelos equipamentos que por ela vierem a ser instalados no Imóvel, a ser medida através da instalação de medidor independente a ser instalado pela LOCATÁRIA.

## 8. CLÁUSULA OITAVA - CONSERVAÇÃO

- 8.1. As Áreas locadas são, neste ato, entregues à LOCATÁRIA no estado de conservação e limpeza descrito no Termo de Vistoria a ser procedido em conjunto pelas partes que, rubricado, se constitui no Anexo B a este Contrato, e deverá ser mantido pela LOCATÁRIA, durante todo o prazo da locação, de modo que, finda ou rescindida esta, qualquer que seja o motivo, as referidas Áreas serão restituídas ao LOCADOR, no mesmo estado de conservação e limpeza em que ora são recebidas.
- 8.2. Obriga-se a LOCATÁRIA a manter o LOCADOR a salvo de quaisquer indenizações pleiteadas por terceiros resultantes de danos a pessoas ou à propriedade da LOCADORA ou de terceiros decorrentes do uso e/ou ocupação do Imóvel, ficando a LOCADORA todavia responsável por eventuais danos decorrentes de atos praticados por si, seus prepostos, empregados ou agentes.

## 9. CLÁUSULA NONA - EQUIPAMENTOS INSTALADOS PELA LOCATÁRIA

- 9.1. A LOCATÁRIA manterá os Equipamentos em condições seguras de uso e boa conservação de modo a não interferir na operação de qualquer Equipamento de comunicação instalado no imóvel onde as Áreas estão localizadas.
- 9.2. O LOCADOR se obriga e se compromete, perante à LOCATÁRIA, a não permitir nem autorizar a instalação de quaisquer Equipamentos ou benfeitorias, seja de que natureza forem, que possam produzir interferências nos Equipamentos da LOCATÁRIA ou que possam prejudicar a transmissão e/ou a recepção dos sinais da LOCATÁRIA sem prévia e expressa autorização da LOCATÁRIA.
- 9.3. Caso o LOCADOR venha a instalar, após a assinatura deste Contrato, e/ou pretenda instalar ou permitir que terceiros instalem, quaisquer Equipamentos que possam produzir um dos efeitos mencionados no item 10.1. acima, as partes observarão o seguinte procedimento:
- 9.3.1. O LOCADOR enviará à LOCATÁRIA notificação prévia e por escrito, informando: (i) todas as características dos Equipamentos cuja instalação for pretendida; (ii) a parte que os estiver pretendendo instalar; e (iii) a finalidade dos Equipamentos e de sua instalação.
- 9.3.2. A LOCATÁRIA terá um prazo de 15 (quinze) dias, contado do recebimento da notificação acima, para apresentar laudo técnico com avaliação da possibilidade de interferência.
- 9.3.3. Constatada a possibilidade de interferência, a ser comprovada, pela LOCATÁRIA, através de laudo técnico assinado por engenheiro especializado, de sua escolha, os Equipamentos não poderão ser instalados ou, se já o tiverem sido, deverão ser desligados e/ou retirados no prazo de 12 (doze) horas após aviso escrito da LOCATÁRIA.
- 9.3.4. Comprovando a LOCATÁRIA, na forma determinada acima, que a instalação pretendida ou a efetuada após a assinatura deste Contrato não causará interferência em seus Equipamentos, nem prejudicará a transmissão e/ou recepção de seus sinais e/ou a utilização das Áreas locadas para os fins a que se propõe, poderão os Equipamentos ser instalados ou mantidos pelo LOCADOR.

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several initials.*

9.3.5. Caso, após a instalação, vierem os Equipamentos a gerar interferência não prevista, a ser igualmente comprovada, pela LOCATÁRIA, através da apresentação de laudo técnico assinado por engenheiro especializado, de sua escolha, o LOCADOR, ou a pessoa que os tiver instalado, deverá desligar e retirar os referidos Equipamentos no prazo de 12 (doze) horas após aviso escrito da LOCATÁRIA sob pena de incorrer nas penalidades previstas nas cláusulas 16.2 e 16.2.1.

## 10. CLÁUSULA DÉCIMA – LICENÇAS, PERMISSÕES E AUTORIZAÇÕES

- 10.1. O LOCADOR declara que não há restrições de natureza legal, ou qualquer outra obrigação contratual com relação ao imóvel ora locado.
- 10.2. A LOCATÁRIA será responsável pela obtenção de todas as aprovações, licenças, permissões, certificados e quaisquer outras autorizações perante às autoridades Federais, Estaduais ou Municipais para a instalação, operação e manutenção dos Equipamentos nas Áreas locadas. Caso seja exigida a intervenção do LOCADOR para obter outros documentos além dos anteriormente fornecidos, o LOCADOR fornecerá tais documentos ou autorizações em 5 (cinco) dias úteis ou no prazo mínimo necessário para se obter alguma certidão ou documento oficial, a partir da comunicação da LOCATÁRIA.
- 10.3. O LOCADOR cooperará com a LOCATÁRIA para obter as permissões, incluindo, sem constituir limitação, a assinatura, juntamente com a LOCATÁRIA, em quaisquer formulários e/ou documentos necessários.
- 10.4. Os eventuais custos serão de responsabilidade da LOCATÁRIA, com exceção do tempo gasto pelo LOCADOR no auxílio à LOCATÁRIA. O LOCADOR não poderá negar, injustificadamente, qualquer requerimento da LOCATÁRIA, de acordo com as cláusulas 11.2. e 11.3. acima.

## 11. CLÁUSULA DÉCIMA-PRIMEIRA - OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

11.1. Independente das demais obrigações assumidas neste Contrato, a LOCATÁRIA se obriga e se compromete, perante ao LOCADOR, a:

11.1.1. Dar às Áreas locadas a destinação prevista neste Contrato.

11.1.2. Não instalar, nas Áreas locadas, qualquer Equipamento que possa por em risco a propriedade do LOCADOR e de terceiros bem como a integridade física

11.1.3. Providenciar as coberturas de seguros necessárias, especialmente contra riscos de incêndio e a de responsabilidade civil.

## 12. CLÁUSULA DÉCIMA-SEGUNDA - OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

12.1. Independentemente das demais obrigações assumidas no presente Contrato, o LOCADOR se obriga e se compromete, perante à LOCATÁRIA, a:

12.1.1. Informar à LOCATÁRIA, logo após ter tomado conhecimento, sobre qualquer irregularidade que venha a ocorrer com relação ao Imóvel e que afetem o funcionamento dos equipamentos ali instalados;

12.1.2. Pagar, pontualmente, todos os impostos, taxas e contribuições incidentes ou que venham a incidir sobre o Imóvel, enviando, quando solicitada, cópia dos respectivos comprovantes de pagamento à LOCATÁRIA.

12.1.3. Permitir e facilitar independentemente do horário, e durante os 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias do ano, 7 (sete) dias por semana e 24 (vinte e quatro) horas por dia o livre acesso às Áreas locadas somente por parte de profissionais e representantes da LOCATÁRIA, devidamente identificados e com seus equipamentos, a fim de efetuar manutenção, reparos ou conservação nos Equipamentos.

## 13. CLÁUSULA DÉCIMA-TERCEIRA - CESSÃO

13.1. Fica a LOCATÁRIA autorizada a sublocar ou dar em comodato as Áreas ora locadas, no todo ou em parte, a empresas prestadoras de serviços de telecomunicações, comprometendo-se a obrigar o sublocatário ou o comodatário a observar os termos e condições deste Contrato como se fosse o titular. Permanece contudo a LOCATÁRIA obrigada perante o LOCADOR à cumprir todas as condições deste contrato, inclusive o pagamento de aluguéis e encargos.

*mgf*  
*am*  
*gab*  
*[Signature]*

#### 14. CLÁUSULA DÉCIMA-QUARTA - ALTERAÇÕES AO CONTRATO

- 14.1. O presente contrato prevalece sobre qualquer acordo escrito ou verbal realizado entre as partes antes da data da assinatura deste instrumento e relativo às matérias por ele abrangidas, e somente poderá ser alterado ou aditado por intermédio de instrumento escrito contendo a assinatura de ambas as partes.
- 14.2. A anulação ou declaração de nulidade de qualquer cláusula ou condição deste Contrato não afetará a vigência das demais cláusulas ou condições nele contidas.

#### 15. CLÁUSULA DÉCIMA-QUINTA - CLÁUSULA RESOLUTIVA EXPRESSA

- 15.1. Este Contrato poderá vir a ser rescindido a qualquer tempo por iniciativa da LOCATÁRIA, ante à ocorrência de uma das seguintes hipóteses:
- 15.1.1. Não conseguir a LOCATÁRIA obter todas as licenças, autorizações ou alvarás requeridos pela legislação e pelas normas municipais, estaduais e/ou federais que sejam necessários à utilização das Áreas locadas na forma pretendida pela LOCATÁRIA;
- 15.1.2. As áreas tornarem-se impróprias para o fim proposto neste contrato, conforme o pretendido pela LOCATÁRIA.
- 15.2. Ante à ocorrência de qualquer das hipóteses previstas no item 15.1. acima, a LOCATÁRIA notificará o fato ao LOCADOR, por escrito e, findo o prazo de 30 (trinta) dias a contar dessa notificação, a locação ora pactuada e, conseqüentemente o presente Contrato, serão considerados rescindidos, de pleno direito, não ficando à LOCATÁRIA sujeita ao pagamento de multa e/ou indenização à LOCADORA desde que tal notificação de rescisão seja enviada durante os 12 (doze) primeiros meses de vigência deste contrato



- 15.2.1. Rescindida a locação, com base no disposto nesta Cláusula, a LOCATÁRIA restituirá as Áreas ao LOCADOR, no mesmo estado em que ora o recebe, livre e desocupado de seus equipamentos.
- 15.2.2. Não obstante o disposto na cláusula 15.1 acima, ou, caso o LOCADOR venha a rescindir o presente Contrato, este permanecerá em vigor até a efetiva entrega do Imóvel ao mesmo, no estado de conservação e limpeza descrito no Termo de Vistoria referido no item 8.1. deste instrumento.
- 15.3. Na ocorrência de qualquer das hipóteses previstas nesta mesma cláusula, a LOCATÁRIA poderá optar, a seu critério, entre a rescisão do presente contrato e a sua cessão a terceiro pré-aprovado pelo LOCADOR.

## 16. CLÁUSULA DÉCIMA-SEXTA - INADIMPLEMENTO

- 16.1. Caso a LOCATÁRIA deixe de cumprir qualquer obrigação contratual, o LOCADOR notificará a LOCATÁRIA por escrito para que esse inadimplemento seja regularizado, ou se for impossível a regularização imediata, pelo menos as medidas adequadas sejam tomadas dentro de um prazo de 30 (trinta) dias sob pena de rescisão do presente contrato, acarretando neste caso em uma multa equivalente à 12 (doze) vezes o valor do último aluguel, sem prejuízo do direito da LOCATÁRIA em retirar seus equipamentos do Imóvel. Fica desde já ajustado que a multa referida nesta cláusula não será aplicável na hipótese de descumprimento da CLÁUSULA – QUINTA deste instrumento, ficando neste caso valendo o acordado neste mesmo dispositivo.
- 16.2. Caso o LOCADOR deixe de cumprir com suas obrigações em virtude deste instrumento, a LOCATÁRIA poderá rescindir o presente Contrato mediante notificação por escrito, estipulando um prazo de 30 (trinta) dias dentro do qual o LOCADOR poderá regularizar o referido inadimplemento. Caso o LOCADOR deixe de regularizar esse inadimplemento dentro do prazo acima, a LOCATÁRIA, além de terminar este contrato, poderá exercer seus direitos.
- 16.2.1. Na hipótese do LOCADOR não regularizar o inadimplemento nos termos da cláusula 16.2. acima, as partes desde já estabelecem que o LOCADOR deverá pagar à LOCATÁRIA, a título de perdas e danos pré-fixados, a quantia equivalente à 12 (doze) vezes o valor do último aluguel mensal anterior à notificação de inadimplemento enviada pela LOCATÁRIA. O referido pagamento será feito à LOCATÁRIA no prazo máximo de 15 (quinze) dias, contados da data máxima para sanar o inadimplemento conforme previsto na cláusula 16.2.

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

16.3. Em qualquer das hipóteses acima previstas, concordam as partes com que a multa seja cobrada pela via executiva.

## 17. CLÁUSULA DÉCIMA-SÉTIMA - FORO

17.1. As partes elegem o foro central da Cidade do **Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro**, como competente para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia porventura oriunda deste instrumento e renunciaram, expressamente, a qualquer outro, que tenham ou venham a ter, por mais especial que seja.

E, por estarem, assim, justas e acordadas, assinam as partes o presente instrumento em 2 (duas) vias, de igual teor e forma, na presença das testemunhas abaixo.

Rio de Janeiro, 28 de Setembro de 1999.

LOCADOR:

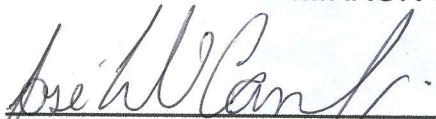


Nome: **Waldo Russo.**

Cargo: **Síndico do Condomínio do Edifício Muirapiranga.**

LOCATÁRIA:

MIRROR S.A.



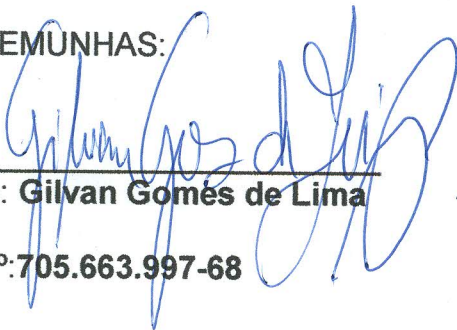
Nome: **JOSÉ LUIS CAMARGO JR.**

Cargo: **Procurador**  
**OAB NR: 141563**



Nome: **JOSÉ ROBERTO DE SOUZA CAMARGO**  
Cargo: **Procurador**

TESTEMUNHAS:



Nome: **Gilvan Gomes de Lima**

CIC nº: **705.663.997-68**



Nome: **Marcos Gonzaga**

CIC nº: **903.275.787-34**

11º OFÍCIO DE NOTAS - NOTÁRIO ARCOVERDE  
RUA SÃO JOSÉ, 20-A - CEP 20010-020 - RIO DE JANEIRO - TELS.: (021) 533-5754 - 240-1152

RECONHECIMENTO DE FIRMA  
Reconheço por semelhança a(s) firma(s):  
JOSE ROBERTO DE SOUZA CAMARGO, JOSE LUIS  
DE OLIVEIRA CAMARGO JUNIOR,  
Rio de Janeiro, 07 de Outubro de 1999 às 10:53:34  
Em Testemunho da Verdade,  
ROBERTO DIAS DE ARCOVERDE



13º Ofício de Notas - Notário: LUIZ FERNANDO CARVALHO DE FARIA  
Av. Rio Branco 135 grupo 312 - RJ - Tel. 224-8423 - No. giance  
Reconheço por semelhança a(s) firma(s): #  
WALDO ROSSO, GILVAN GOMES DE LIMA, MARCO#=  
S GONZAGA-18 31, #=  
Rio de Janeiro, 28 de Setembro de 1999 às 17:31:51  
3- Em Testemunho da Verdade,  
LUCIA HELENA FORTADO DE NEUNENGA - Substituta  
13º Ofício de Notas - Total R\$ 6,78



Nome: Marcos Gonzaga  
CIC nº. 003.275.787-34

Nome: Gilvan Gomes de Lima  
CIC nº. 708.663.997-68

## ANEXO A

### 1. Descrição do Imóvel:

A área locada trata-se de parte do telhado e laje superior do edifício do Condomínio Muirapiranga, situado na Rua Paissandú nº156, CEP 22210-080, Bairro do Flamengo, Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro. A área locada tem suas dimensões de 5.90m. x 4.75m., conforme mostra e detalha o croqui no ANEXO B.

### 2. Finalidade do Contrato:

O presente Contrato de Locação tem por finalidade a instalação de Estação Rádio-Base, para desenvolvimento da atividade de exploração do serviço de telefonia fixa, pela LOCATÁRIA. A Estação Rádio Base será composta por quaisquer das seguintes estruturas, a serem definidas conforme as especificações e localização do imóvel:

- a) torre metálica auto-suportada, com estrutura de três ou quatro pontos de apoio, em aço galvanizado, suportada por uma fundação em concreto armado, não requerendo cabos de estabilização adicional;
- b) torre "estaiada" com cabos, em aço galvanizado, suportada por pequena fundação, cuja ancoragem será feita por intermédio de cabos de aço fixados em fundações;
- c) poste de aço galvanizado, com centro vazio, para passagem de cabos;
- d) poste de concreto, com esteira vertical externa, para passagem de cabos;
- e) antenas de micro-ondas;
- f) container com equipamentos de alimentação e/ou geração de energia elétrica, de telecomunicações, de ar-condicionado; e outros sistemas complementares.
- g) cabos coaxiais e outros.