

<http://www.opoosoft.com>

**CONTRATO DE LOCAÇÃO NÃO RESIDENCIAL QUE ENTRE SI CELEBRAM ANTONIO DUARTE NETO E BERENICE BISPO BITTENCOURT DUARTE e TNL PCS S/A**

Pelo presente instrumento particular e na melhor e na melhor forma de direito de um lado,

**NOME DOS LOCADORES, ANTONIO DUARTE NETO**, brasileiro, casado, militar, portador do RG nº 10516270-5 SEPC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 277.762.557-34 e sua esposa a Sra. **BERENICE BISPO BITTENCOURT DUARTE**, brasileira, casada, funcionária pública, portadora do RG nº 002.719.929 SDS/RN, inscrita no CPF sob o nº 262.306.747-34, ambos residentes na Rua Coronel Joaquim Correia, nº 3242, bairro Candelária, Cidade Natal, Estado do Rio Grande do Norte – CEP: 59.064-410, doravante denominado simplesmente “**LOCADORES**”;

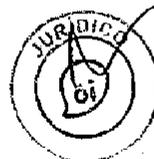
**TNL PCS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Rua Jangadeiros, nº 48, Ipanema, CEP.: 22.420-010, inscrita no CNPJ sob o nº 04.164.616/0001-59, por seus representantes legais abaixo assinados, de conformidade com seu Estatuto Social, doravante denominada simplesmente **LOCATÁRIA**, quando juntas denominadas simplesmente “**PARTES**”

Têm entre si, justo e contratado, o presente Contrato de Locação Não-Residencial (“Contrato”) que vigorará de acordo com as seguintes cláusulas e condições a saber:

**1. OBJETO**

1.1. Pelo presente contrato, os **LOCADORES** dão em locação à **LOCATÁRIA** o Lote de Terreno sob o n.º 02, da Quadra 0, situado no Loteamento Realengo - Bairro Fagundes, Cidade Lucena, Estado da Paraíba, medindo 12 metros de frente e fundos por 30 metros de comprimento de ambos os lados com seus limites certos, conhecidos e respeitados, descrito e caracterizado no Anexo A deste instrumento, conforme matrícula 20.480 do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis, para o fim da **LOCATÁRIA** instalar, manter, compartilhar, operar, ampliar, consertar e substituir seu conjunto de antenas, torres (Antenas) e abrigo, enfim, praticar todos os atos necessários à prática dos serviços de comunicação, telecomunicação e atividades correlatas. As referidas antenas, independentemente de sua localização são indissociáveis e inseparáveis, para que a mesma possa cumprir sua finalidade, em relação a necessidade da **LOCATÁRIA**.

1.2. A **LOCATÁRIA** terá também o direito de conectar as Antenas aos equipamentos localizados no imóvel locado com cabos, fios, eletrodutos e meios de fixação necessários, bem como de realizar, no bem, às suas próprias custas, as obras de alvenaria que julgar necessárias.



<http://www.opoosoft.com>

1.3. O imóvel (ou parte do imóvel utilizar conforme o caso) ora locado será utilizado para o desenvolvimento da atividade de exploração de serviços de comunicação ou telecomunicações e atividades correlatas da **LOCATÁRIA**.

## 2. PRAZO DE VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do presente contrato é de 10 anos (dez anos), iniciando-se em 30 de Maio de 2011 e terminando em 29 de Maio de 2021.

2.2. Fica facultado à **LOCATÁRIA**, a seu exclusivo critério, renovar a presente locação por 2 (dois) períodos subseqüentes de 05 anos, cada, desde que a **LOCATÁRIA** entregue aos **LOCADORES** até 30 (trinta) dias anteriores ao encerramento do período de vigência, no endereço constante na cláusula 18, uma comunicação escrita, em que exerça positivamente essa opção, ficando a locação automaticamente renovada.

## 3. ALUGUEL

O aluguel mensal será pago nas seguintes bases e condições:

3.1. O valor mensal do aluguel é R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais).

3.1.1 Fica desde já ajustado pelas partes um período de carência para o pagamento do primeiro aluguel, que somente será devido pela **LOCATÁRIA** no prazo de trinta dias contados a partir do efetivo início das obras para instalação dos equipamentos mencionados na cláusula 1.1 do presente, comprometendo-se o(s) **LOCADOR(ES)** a não exigir qualquer pagamento retroativo referente ao período anterior ao início das referidas obras.

3.2. Sem prejuízo do disposto na cláusula 13.1, caso as obras de instalação mencionadas na cláusula acima, seja qual for o motivo, não se iniciem dentro do prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da assinatura do presente, este instrumento ficará automaticamente rescindido de pleno direito, sem ônus para qualquer das partes

3.3. Os alugueres, conforme acima estipulado, serão pagos pela **LOCATÁRIA** aos **LOCADORES** em moeda corrente nacional, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, por meio de depósito a ser efetuado na conta corrente em nome de **ANTONIO DUARTE NETO**, nº. **114502-9**, Agência **4847-X**, Endereço da Agência Avenida Campos Sales, nº 463 – Petrópolis – Natal/RN do Banco **DO BRASIL**, valendo o comprovante do depósito bancário como recibo de quitação dos respectivos alugueres.

3.3.1. É obrigação do **LOCADOR** informar à **LOCATÁRIA**, no prazo máximo de 24 horas a contar do evento, qualquer fator impeditivo do depósito dos alugueres na conta corrente descrita na cláusula 3.2, obrigando-se ainda o locador a informar à **LOCATÁRIA**, por escrito, uma nova conta corrente alternativa para o depósito dos alugueres.



3.3.2. Qualquer impossibilidade de pagamento dos alugueres em razão de eventos impeditivos, conforme descrito no item 3.2.1 acima, não será considerado atraso no pagamento e não sujeitará a LOCATÁRIA a qualquer penalidade de mora prevista neste instrumento.

3.4. Caso o pagamento não ocorra até a data estabelecida no item 3.3, a LOCATÁRIA ficará sujeita ao pagamento de multa, a razão de 2% (dois por cento) sobre o valor do débito, que será acrescido de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês ou fração, exceção feita ao disposto no item 3.3.1 acima.

3.5. O pagamento refere-se à utilização regular e ininterrupta dentro de um período de 30 dias, o que implicará no pagamento *pro rata dia*, caso seja efetuado pagamento relativo a utilização por períodos inferiores ou superiores ao acima previsto.

#### 4. REAJUSTE DO PREÇO

4.1. Fica ajustado como índice de correção monetária o IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.

4.2. A periodicidade do reajuste será de no mínimo 1 (um) ano, sem prejuízo do disposto no art. 28, § 5º, da Lei 9.069, de 29 de junho de 1995. Sendo extinto o índice pactuado, as partes fixarão outro que reflita a variação do poder aquisitivo.

#### 5. ENCARGOS

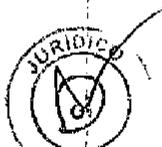
5.1. A LOCATÁRIA não será responsável pelo pagamento de quaisquer encargos, tributos, despesas condominiais relacionados ao imóvel onde se situam as áreas locadas, nem pelo pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, incidente sobre o mesmo, ficando assim dispensada do cumprimento das obrigações previstas nos incisos VIII, XI e XII, do art. 23 e art. 25 da Lei 8.245/91.

5.2. Os LOCADORES se comprometem desde já a encaminhar anualmente para o endereço da LOCATÁRIA, informado no item 18.1 da Cláusula Décima Oitava, cópia do comprovante de pagamento integral do IPTU do ano corrente e/ou a respectiva certidão negativa de débitos de IPTU.

5.3. A LOCATÁRIA será, todavia, responsável pelo pagamento de todos os impostos que eventualmente venham a incidir sobre os equipamentos instalados nas áreas locadas, bem como pelas despesas com a energia elétrica que ela ou os equipamentos instalados efetivamente consumirem.

#### 6. CONTINGÊNCIAS

6.1. A não obtenção, a anulação, a revogação ou a suspensão, judicial ou extrajudicial, de quaisquer licença, permissão ou autorização para o exercício da atividade da LOCATÁRIA, que justificou a celebração deste contrato, dará à LOCATÁRIA, o direito de rescindi-lo, mediante notificação aos LOCADORES, de efeito imediato. Nesta hipótese, nenhuma das partes ficará responsável perante a outra por quaisquer obrigações, nem pelo pagamento de quaisquer indenizações



ou penalidades, ressalvada a liquidação do aluguel e encargos pendentes, voltando as partes ao *status quo* anterior à contratação.

## 7. RESPONSABILIDADE CIVIL

7.1 Responsabiliza-se a **LOCATÁRIA** civilmente, por danos materiais e pessoais, na hipótese de qualquer sinistro que venha a ocorrer contra terceiros, em decorrência da implantação de seu sistema, desde que comprovada sua exclusiva culpa ou dolo.

7.2 A **LOCATÁRIA** concorda em indenizar e/ou isentar os **LOCADORES** de responsabilidade somente por reclamações ou danos diretos relativos ao uso do imóvel locado, bem como a instalação, uso, compartilhamento, manutenção, reparo ou remoção dos equipamentos, inclusive por seus empregados, agentes, ou representantes autorizados, exceto se tais reclamações ou danos forem imputáveis aos **LOCADORES** ou resultantes de atos praticados por eles, seus empregados, agentes, prepostos ou qualquer terceiro.

7.3 Ressalvado o acima disposto, os **LOCADORES** concordam em indenizar e isentar a **LOCATÁRIA** da responsabilidade por quaisquer reclamações ou danos resultantes do uso do imóvel locado por eles, **LOCADORES**, e/ou por quaisquer terceiros, exceto reclamações ou danos diretos imputáveis à **LOCATÁRIA** ou resultantes de atos por ela praticados.

## 8. OBRIGAÇÕES DA LOCATÁRIA

Além de todas as demais obrigações previstas nas cláusulas anteriores, a **LOCATÁRIA** está obrigada a:

8.1. dar ao imóvel locado a destinação prevista neste instrumento.

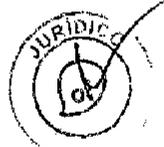
8.2. manter, durante a vigência do período de locação, o imóvel locado no mesmo estado de limpeza e conservação em que lhe foi entregue, devolvendo o imóvel (ou parte do imóvel) locado aos **LOCADORES**, em bom estado de conservação, ressalvado o desgaste normal de uso, removendo os equipamentos de sua propriedade.

8.3. não instalar no imóvel objeto da locação qualquer equipamento capaz de pôr em risco a propriedade dos **LOCADORES**, bem como a integridade física dos mesmos.

8.4. manter os equipamentos em condições seguras de uso e em bom estado de conservação.

8.5. cumprir todas as determinações previstas no Regulamento Interno do Edifício, se aplicável.

## 9. OBRIGAÇÕES DOS LOCADORES



<http://www.opoosoft.com>

Além de todas as demais obrigações previstas nas cláusulas anteriores, os **LOCADORES** estão obrigados a:

9.1. dar acesso livre e incondicional, em qualquer dia e hora, 24 (vinte e quatro) horas por dia, 365 (trezentos e sessenta e cinco) dias por ano, ao imóvel locado para os profissionais e representantes da **LOCATÁRIA**, devidamente identificados e credenciados, a fim de que procedam a instalação, manutenção, conservação e reparos nos equipamentos da **LOCATÁRIA**. Na hipótese do acesso ao imóvel locado depender de passagem em propriedade dos **LOCADORES**, estes se obrigam, desde já, a, em qualquer tempo, não criar obstáculos de nenhuma espécie ao acesso ao imóvel locado pela **LOCATÁRIA** e seus profissionais e representantes, sob pena de infração contratual.

9.1.1. O **LOCADOR** tem pleno conhecimento de que os serviços de telecomunicações prestados pela **LOCATÁRIA** são prestados em regime privado, de interesse coletivo, estando sujeita ao cumprimento dos compromissos de abrangência e qualidade na prestação do referido serviço, de forma que o **LOCADOR** reconhece que não poderá por qualquer forma ou meio, ainda que judicial, impedir o acesso da **LOCATÁRIA** ao imóvel objeto da presente locação, sob pena de responder pelos danos decorrentes da descontinuidade do serviço de telecomunicações prestado pela **LOCATÁRIA**.

9.1.2. Em virtude do disposto na Resolução 274, emitida pela ANATEL, fica desde já autorizada a **LOCATÁRIA** a compartilhar os equipamentos que serão instalados no imóvel, bem como a própria área locada, ficando assim, autorizado o acesso às pessoas representantes dos respectivos compartilhadores.

9.2. não arrendar, locar, ceder ou autorizar a utilização de área remanescente à área locada, ainda que a título gratuito, a qualquer pessoa física ou jurídica que exerça atividade, ou ramo de negócio, concorrente com o da **LOCATÁRIA**, sob pena de responder por perdas e danos.

9.3. assegurar à **LOCATÁRIA** as facilidades para medição e transporte de energia (cabos) e de linhas telefônicas (fios e cabos metálicos ou ópticos), bem como outros meios de interconexão dos equipamentos com suas Antenas e com outras redes de comunicação que sejam necessárias ao desempenho do serviço da **LOCATÁRIA**.

9.4. emendar os seus melhores esforços para que a **LOCATÁRIA** obtenha, junto as repartições públicas competentes, quaisquer alvarás, licenças ou permissões ao perfeito desenvolvimento das atividades da **LOCATÁRIA** no imóvel, no prazo de até 5 (cinco) dias, ou no prazo mínimo necessário, para se obter alguma certidão ou documento oficial, a partir da comunicação da **LOCATÁRIA**, fornecendo ou assinando requerimentos ou formulários que se façam obrigatórios para que a **LOCATÁRIA** obtenha as aprovações legais necessárias.

9.5. O descumprimento de qualquer das obrigações estipuladas nesta cláusula implica na rescisão do contrato, independente de aviso ou notificação, obrigando os **LOCADORES** ao pagamento de todas as despesas sofridas pela **LOCATÁRIA**.



no caso de necessidade de remoção dos equipamentos, antenas etc., para outro local, sem prejuízo do pagamento de perdas e danos.

## 10. TITULARIDADE E POSSE

10.1. Os **LOCADORES** declaram e garantem ser os proprietários e legítimos possuidores do imóvel locado, bem como que o mesmo está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames. Os **LOCADORES** declaram e garantem, ainda, que têm pleno direito, poder e autoridade para celebrar este contrato, bem assim que seus representantes legais abaixo têm direito, poder e autoridade para obrigá-los.

## 11. VIGÊNCIA DO CONTRATO

11.1. Não interrompe a vigência deste contrato a venda a terceiros, qualquer outra forma de alienação ou oneração que venha a recair sobre o imóvel objeto da locação. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas, estarão os **LOCADORES** obrigados a fazer constar da escritura ou registro a existência do presente contrato ficando, conseqüentemente, o terceiro adquirente também obrigado aos termos desta avença;

11.2. Os **LOCADORES** autorizam, neste ato, a **LOCATÁRIA**, a registrar, averbar ou praticar qualquer outro ato necessário à publicidade deste instrumento, notadamente junto ao Cartório de Registro de Imóveis e junto ao Cartório de Títulos e Documentos obrigando-se, para tanto a assinar qualquer documento que seja necessário para esse fim.

## 12. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA À COMPRA

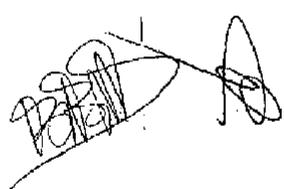
12.1. A **LOCATÁRIA** terá preferência para adquirir o imóvel locado em igualdade de condições com terceiros, se e quando o mesmo for colocado a venda.

12.2. Os **LOCADORES** darão conhecimento do negócio, por escrito, informando à **LOCATÁRIA** as condições do negócio, o preço, a forma de pagamento, a existência de ônus reais, bem como o local e horário em que pode ser examinada a documentação pertinente.

12.3. Sem prejuízo do direito de preferência garantido por lei à **LOCATÁRIA**, em caso de venda, cessão ou qualquer outra modalidade de alienação do imóvel locado, o adquirente sujeitar-se-á a todos os termos e condições deste Contrato.

12.4. Não interrompe a vigência deste contrato a venda a terceiros, qualquer outra forma de alienação ou oneração que venha a recair sobre o imóvel objeto da locação. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas, estarão os **LOCADORES** obrigados a fazer constar da escritura ou registro a existência do presente contrato, arcando com os custos pertinentes, ficando, conseqüentemente, o terceiro adquirente também obrigado aos termos desta avença;

## 13. DA RESCISÃO




<http://www.opoosoft.com>

**13.1.** Poderá a **LOCATÁRIA** denunciar o presente contrato, independentemente de motivo e justificação, sem ônus para as Partes, devendo comunicar por escrito tal intenção à **LOCADORA** com prazo de 30 (dias) de antecedência.

**13.2.** Em caso de desapropriação da totalidade ou de parte substancial do imóvel locado, ou da necessidade de realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público ou do imóvel onde se situa a presente locação, tornar-se inapropriado para uso, ou ainda, em virtude de caso fortuito ou de força maior, incêndio ou outros sinistros capazes de inviabilizar a utilização do imóvel objeto da locação, bem como em caso de cancelamento pela ANATEL da autorização para exploração do serviço da **LOCATÁRIA**, o contrato rescindir-se-á, de pleno direito, sem que caiba indenização de uma parte à outra.

**13.3.** Poderá, também, ser rescindido o presente contrato pela **LOCATÁRIA** sem qualquer ônus e mediante aviso, por escrito, de efeito imediato, caso as certidões pessoais do (s) Locador (es) ou do imóvel apresentem restrições que impossibilitem o uso manso e pacífico do imóvel ora locado.

#### **14. DA SUBLOCAÇÃO E TRANSFERENCIA**

**14.1.** O **LOCADOR**, na forma prevista no artigo 13 da Lei 8.245/91, neste ato, reconhece e autoriza a **LOCATÁRIA**, a sublocar o imóvel objeto do presente Contrato, sendo que qualquer sublocação realizada pela **LOCATÁRIA** obrigará os sucessores, herdeiros e representantes legais da **LOCATÁRIA** e do **SUBLOCATÁRIO**.

**14.2.** O **SUBLOCATÁRIO** deverá se submeter, por escrito, total e incondicionalmente aos termos do presente Contrato, antes de se imitir na posse do imóvel.

#### **15. DA CESSÃO DO CONTRATO**

**15.1.** A cessão do presente contrato, se efetivará mediante o envio pela **LOCATÁRIA** ao **LOCADOR** de notificação escrita. A partir da data de recebimento da notificação escrita, todas as obrigações e responsabilidades decorrentes do presente contrato serão transferidas ao **CESSIONÁRIO** do contrato, ficando a **LOCATÁRIA** isenta das referidas obrigações e responsabilidades, salvo aquelas originadas de fatos ocorridos anteriormente a cessão.

**15.2.** O **CESSIONÁRIO** deverá se submeter, por escrito, total e incondicionalmente aos termos do presente Contrato, antes de se imitir na posse do imóvel.

#### **16. INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E BENFEITORIAS**

**16.1.** A **LOCATÁRIA** fica autorizada a fazer no imóvel locado as obras necessárias ou convenientes à instalação, ampliação, manutenção, compartilhamento dos equipamentos de sua atividade, desde que não prejudique a estrutura, a segurança e higiene do imóvel locado.



**16.2.** Além da realização das obras, a **LOCATÁRIA** tem o direito de utilizar o imóvel para a instalação, ampliação, manutenção, compartilhamento e operação das atividades objeto do presente contrato, visando a transmissão e/ou recepção de sinais de rádio ou microondas, incluindo a instalação de toda a cablagem, antenas, suportes para antenas e equipamentos que se fizerem necessários para a operação e manutenção da rede de comunicações, telecomunicações e atividades correlatas.

**16.3.** Para efeito desta cláusula não serão considerados como benfeitorias, em qualquer de suas categorias, as antenas, seus suportes, os equipamentos e a cablagem instalados no imóvel locado pela **LOCATÁRIA**, sejam de que espécie for, necessários para o desenvolvimento de suas atividades;

**16.4.** A **LOCATÁRIA** não tem direito de retenção do imóvel ou de indenização pelas obras realizadas para adaptar o imóvel às condições necessárias à exploração de seus serviços e nem pelas obras necessárias à reposição do imóvel às condições originais;

**16.5.** Os **LOCADORES** ficam obrigados a não autorizar e a impedir a instalação de equipamentos e/ou benfeitorias, de qualquer natureza, capazes de produzir interferência nos equipamentos da **LOCATÁRIA**, ou, ainda, capazes de prejudicar a transmissão e/ou recepção dos sinais da **LOCATÁRIA**;

**16.6.** Pretendendo os **LOCADORES** instalar ou autorizar a instalação por terceiros de equipamentos e/ou benfeitorias que, a critério da **LOCATÁRIA**, venham interferir em suas atividades, ficam estabelecidos os seguintes procedimentos:

**16.6.1.** Os **LOCADORES** notificarão a **LOCATÁRIA**, previamente e por escrito, informando: a) todas as características dos equipamentos e/ou benfeitorias a serem instalados; b) a especificação da pessoa que estiver pretendendo a instalação; c) a finalidade dos equipamentos e da instalação.

**16.6.2.** A **LOCATÁRIA** terá o prazo de 30 (trinta) dias para manifestar sua oposição, caso venha a constatar a possibilidade de interferência nas suas atividades.

**16.7.** Vindo a **LOCATÁRIA** a constatar possibilidade de interferência, decorrente da pretendida instalação de equipamentos e/ou benfeitorias por parte dos **LOCADORES** ou de terceiros por eles autorizados, a instalação não poderá ocorrer.

## 17. INADIMPLEMENTO

**17.1.** Caso a **LOCATÁRIA** descumpra qualquer uma das suas obrigações previstas neste contrato, não relacionadas ao pagamento do aluguel, os **LOCADORES** promoverão notificação escrita, acusando esse descumprimento e estabelecendo o prazo de 30 (trinta dias), período durante o qual a **LOCATÁRIA** deverá saná-lo, ou, sendo isso impossível de imediato, pelo menos tomar as providências nesse sentido. Decorrido esse prazo, se o inadimplemento persistir



<http://www.opoosoft.com>

ou as providências antes referidas não forem tomadas, os **LOCADORES** terão a faculdade de considerar este contrato rescindido, ou adotar outra medida, que entenda cabível, inclusive de natureza judicial.

**17.2.** Caso os **LOCADORES** descumpram qualquer uma das suas obrigações previstas neste contrato, a **LOCATÁRIA** promoverá notificação escrita, acusando esse descumprimento e estabelecendo o prazo de 30 (trinta dias), período durante o qual os **LOCADORES** deverão saná-lo. Decorrido esse prazo, se o inadimplemento persistir ou as providências antes referidas não forem tomadas, a **LOCATÁRIA** terá a faculdade de considerar este contrato rescindido, ou adotar outra medida, que entenda cabível, inclusive de natureza judicial.

## 18. DISPOSIÇÕES GERAIS

**18.1.** Todas as notificações relativas a este Contrato somente serão válidas se enviadas, por escrito e acompanhadas de aviso de recebimento (a menos que outra forma seja expressamente estabelecida pelas partes), aos endereços abaixo (ou aos endereços que as partes venham a indicar, de acordo com o previsto nesta Cláusula):

- Para os **LOCADORES**:  
**ANTONIO DUARTE NETO**  
 RUA CORONEL JOAQUIM CORREIA, 3242 – CASA  
 CANDELÁRIA – NATAL/RN  
 CEP: 59.064-410  
 FONE (84) 9991.3300
  
- Para a **LOCATÁRIA**:  
**TNL PCS S/A**  
 Gerência de Patrimônio  
 CAIXA POSTAL 50.062 - CEP 20050-971  
 Rio de Janeiro - RJ  
 Tel.: (21) 3131-8700

**18.1.1.** O **LOCADOR** se obriga a informar qualquer alteração em seus dados cadastrais e declara estar ciente de que estas informações são necessárias para viabilizar o correto pagamento dos alugueres, envio de correspondências, *demonstrativo para recolhimento de Imposto de Renda, quando cabível, etc.*

**18.2.** Nenhuma tolerância, expressa ou implícita, por qualquer das partes, em exigir o cumprimento das disposições deste Contrato, será interpretada como novação ou renúncia, nem afetará o direito da parte de exigir seu cumprimento a qualquer tempo.

**18.3.** No caso de qualquer das cláusulas deste contrato ser considerada nula ou sem eficácia permanecerão em vigor todas as demais cláusulas.

**18.4.** Qualquer alteração Contratual deverá ser feita através de Aditivo, devidamente assinado pelos representantes legais das Partes.



http://www.opoosoft.com

18.5. Este contrato vincula as partes, seus herdeiros, sucessores e cessionários a qualquer título.

19. FORO

19.1 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 renunciam, expressamente, a qualquer outro, que tenham ou venham a ter, por mais especial que seja.

Estando as partes cientes e de acordo com todos os termos do presente contrato, assinam este instrumento em 4 (quatro) vias de igual teor e forma, na presença das duas testemunhas abaixo indicadas.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2011.

*[Handwritten signature]*  
ANTONIO DUARTE NETO

*[Handwritten signature]*  
BERENICE BISPO BITTENCOURT DUARTE

*[Handwritten signature]*  
LOCATÁRIA  
Rodrigo Santos de Souza  
Ger. Aquisição Sites e Licenciamento

*[Handwritten signature]*  
LOCATÁRIA  
Thomas Henrique G. de Queiroz  
145.138 OAB/RJ

Testemunhas:

1. Nome: *[Handwritten signature]*  
Cleide A. P. T. Diniz  
RG.: CPF: 001.937.027-03

2. Nome: *[Handwritten signature]*  
Bruno P. de Oliveira  
RG: 12762614-1/IFP

CARTÓRIO CUNHA DOS SANTOS - Serviço Notarial e Registral  
IRACI CUNHA DOS SANTOS - TABELIA  
*[Handwritten signatures]*  
conforme autógrafo arquivado neste Ofício.  
Fagundes - Lucena - PB, 26/05/2011  
Rua São José, 474 - Fagundes - Lucena - PB - Tels. (03) 3293-1786 / 3293-5195  
ESCRITURAS, PROCURAÇÕES, RECONHECIMENTO DE FIRMAS E CÓPIAS AUTENTICADAS



http://www.opoosoft.com

15o OFICIO DE NOTAS - CENTRO - FERNANDA DE FREITAS LEITAO  
 Rua do Ouvidor, n. 89 - Centro - Rio de Janeiro - Tel: (021) 3064-1100  
 RECONHECO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:  
 THOMAS HENRIQUE BONCALVES DE QUEIROZ

SELO(S): SIN44033  
 Rio de Janeiro, 26 de Agosto de 2011  
 FUNPERJ:0,20 FUNDEPERJ:0,20 FETJ:0,61 EMQ:4,06 TOTAL

Em Testemunho  
 025 - IGOR PEREIRA CELESTINO - 94-8544

SELO DE FISCALIZAÇÃO  
 REGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ  
 RECONHECIMENTO DE FIRMA  
 POR SEMELHANÇA

ARC  
 13

Perfeito  
 Escrito

SIN44033



15o OFICIO DE NOTAS - CENTRO - FERNANDA DE FREITAS LEITAO  
 Rua do Ouvidor, n. 89 - Centro - Rio de Janeiro - Tel: (021) 3064-1100  
 RECONHECO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de:  
 RODRIGO SANTOS DE SOUZA

SELO(S): SIN44033  
 Rio de Janeiro, 26 de Agosto de 2011  
 FUNPERJ:0,20 FUNDEPERJ:0,20 FETJ:0,61 EMQ:4,06 TOTAL

Em Testemunho  
 025 - IGOR PEREIRA CELESTINO - 94-8544

SELO DE FISCALIZAÇÃO  
 REGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA - RJ  
 RECONHECIMENTO DE FIRMA  
 POR SEMELHANÇA

ARC  
 13

Perfeito  
 Escrito

SIN44033



Anexo A

Descrição do imóvel:

Lote de Terreno sob o n.º 02, da Quadra 0, situado no Loteamento Realengo - Bairro Fagundes, Cidade Lucena, Estado da Paraíba, medindo 12 metros de frente e fundos por 30 metros de comprimento de ambos os lados com seus limites certos, conhecidos e respeitados, conforme matrícula 20.480 do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis.

Descrição da area locada:

Lote de Terreno sob o n.º 02, da Quadra 0, situado no Loteamento Realengo - Bairro Fagundes, Cidade Lucena, Estado da Paraíba, medindo 12 metros de frente e fundos por 30 metros de comprimento de ambos os lados com seus limites certos, conhecidos e respeitados, conforme matrícula 20.480 do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis

*W*

9

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



Nº do Formulário: 5943

### PROPOSTA DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS DE TERCEIROS

#### I. Responsável pela Negociação

|                     |                              |                                   |
|---------------------|------------------------------|-----------------------------------|
| Geografia: Região I | Filial: Pernambuco           | Data: 20/06/2011                  |
| Empresa: CLEMAR     | Negociador: WENDELL CARVALHO | Telefone: (81)3361.4837/8635.2453 |

#### II. Descrição breve da demanda

|                                    |                                 |                    |
|------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Tipo de Operação: <b>Aquisição</b> | Cidade/UF: Lucena/PB            | Tipo: <b>Móvel</b> |
| Finalidade da Locação: GREENFIELD  | Sigla do Equipamento: PBLUN5017 |                    |

#### III. Objeto de Interesse (Imóvel)

|  |                                |
|--|--------------------------------|
| Endereço: Rua Carlos Gomes, sn, bairro Imaculada                           |                                |
| Cidade: <b>LUCENA</b>  | Estado: <b>PARAÍBA</b>         |
| Descrição geral do imóvel: TERRENO PLANO, SEM PROBLEMAS PARA INSTALAÇÃO.   |                                |
| Descrição da Área (citar m²): 360 m² (12,00m x 30,00m)                     |                                |
| Precisa de Obras Civis? <b>Sim</b>   | Responsável: <b>Oi - Móvel</b> |
| Detalhe das obras: Necessário construção de base para instalação de Torre. |                                |
| Tipo de Contrato: <b>Contrato de Locação</b>                               |                                |

#### V. Proprietário do Imóvel

|   |                          |  |
|---|--------------------------|--|
| Novo Contrato: <b>Sim</b>   | CNPJ/CPF: 277.762.557-34 |  |
| Locador: ANTONIO DUARTE NETO /                                    |                          |  |
| Endereço: RUA CORONEL JOAQUIM CORREIA N 3242 CANDELÁRIA - NATALRN |                          |  |
| CEP: 59064410   | Telefone: 84 - 99913300  | E-mail: comercial@admventilacao.com.br |

#### IV. Caracterização da Proposta

| Valor de Locação                  |   | Valor de Despesas(B):                                 |     |
|-----------------------------------|---|---|-----|
| Valor Anterior: N/A               | IPTU: R\$ N/A   | Condomínio: R\$ N/A                                   | N/A |
| Valor Pedido: R\$ 1.800,00        | Energia: R\$ N/A  | Manutenção: R\$ N/A                                   | N/A |
| Valor Negociado(A): R\$ 1.300,00  | Seguro: R\$ N/A   | Outras: Quais? R\$ N/A                                | N/A |
| Valor Total (A+B): R\$ 1.300,00 / | Todos os valores com obrigações devem ser declarados, caso os mesmos não existam, N colocar N/A |   |     |
| Carência: <b>Sim</b> /            | Se sim, quantos dias: <b>30 dias</b> /  | Forma de Pagamento: <b>Depósito em Conta Corrente</b> |     |
| Índice Correção: <b>IGPM</b>      |   |   |     |

#### Contrato Antigo:

|                        |                |          |
|------------------------|----------------|----------|
| Vigência em meses: N/A | Prazo: Início: | Fim: N/A |
|------------------------|----------------|----------|

#### Contrato Novo:

|                          |                            |                  |
|--------------------------|----------------------------|------------------|
| Vigência em meses: 120 / | Prazo: Início: 30/5/2011 / | Fim: 29/5/2021 / |
|--------------------------|----------------------------|------------------|

Minuta Padrão: **SIM** Se não, o que foi modificado:

### Breve histórico das negociações/Tratativas

Através de buscas efetuadas, foram apresentados 03 candidatos:

Candidato A - Sr. Lula Pimentel (representante do proprietário) a princípio informou que o imóvel só estaria disponível para venda, mas, após consultar o proprietário propôs o valor de R\$ 1.800,00 para locação, contrapropomos o valor de R\$ 1.500,00 que foi aceito, afirmou que o imóvel possuía matrícula/IPTU porém nunca apresentou a mesma, motivo pelo qual não evoluímos nas negociações, uma vez que o candidato C possuía Escritura.

Candidato B - Sr. Lula Pimentel (representante do proprietário), Ofertamos ao representante o valor de R\$ 550,00 por uma área de 360,00m<sup>2</sup>, o mesmo quis fechar no mesmo valor do candidato A R\$ 1.500,00, após várias tratativas fechamos em R\$ 800,00, mas, fomos surpreendidos na coleta da documentação, pois o imóvel não tinha nenhum documento de Registro, o que impediria o seu licenciamento.

Candidato C - Sr. Ferreira, informou que só tinha interesse na venda, mas analisaria uma proposta pra locação. Propomos R\$ 1.000,00, e sua contra proposta foi de R\$ 1.500,00. Com muita negociação e consulta a parentes próximos, fechamos em R\$ 1.300,00. Vale ressaltar que este imóvel é o único que possui Escritura, o que viabiliza o licenciamento.

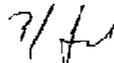
Continua

Condições contratuais alteradas:

### Parecer de Patrimônio

Tendo em vista que o Candidato C é o único candidato que possui a escritura do imóvel, o que torna o mesmo licenciável, e o valor estar dentro do Target pré aprovado para região, estamos de acordo com a continuidade da contratação.

### Autorizações:

| Especialista de Negócios Imobiliários   | Gerente de Gestão Imobiliária   | Gerente de Aquisição de Sites   | Gerente de Negócios Imobiliários | Diretor de Patrimônio e Logística |
|---|---|---|----------------------------------|-----------------------------------|
|  |  |  |                                  |                                   |
| Data: 20/06/11  | Data: 7/2/11  | Data: 7/2/11  | Data:                            | Data:                             |

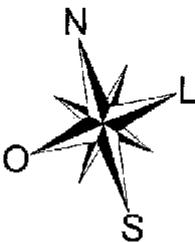
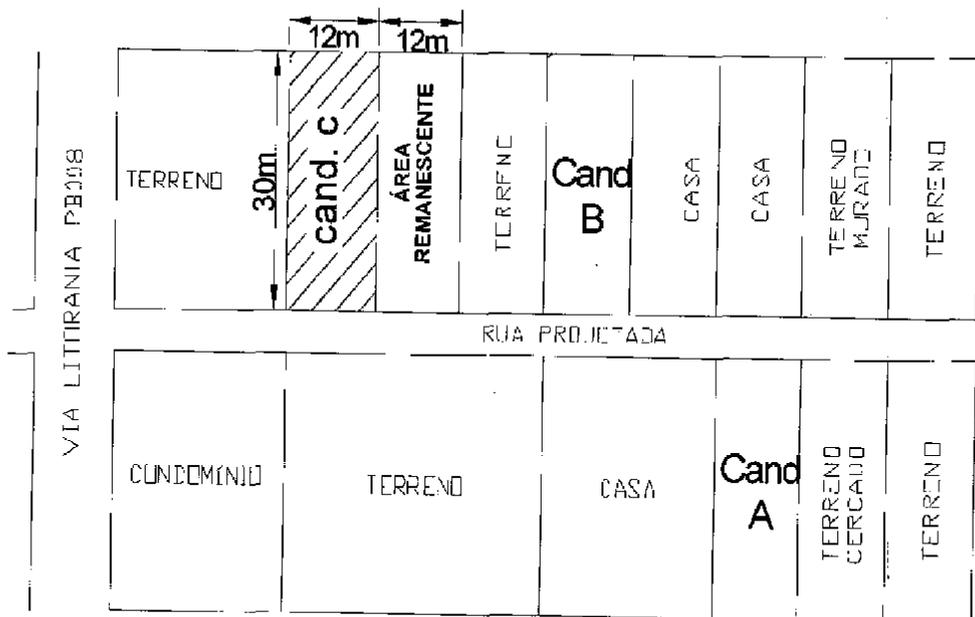
### VI. Fornecedor/Contrato SAP (Preenchimento exclusivo da área de Cadastro)

|                  |                     |           |
|------------------|---------------------|-----------|
| Nº Fornecedor:   | Empresa:            | Edifício: |
| Unidade Locação: | Nº Contrato SAP/RE: |           |

### VII. Informações Adicionais (Preenchimento exclusivo da Oi)

|  |
|--|
|  |
|--|

Croqui



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**TERMO DE AUTORIZAÇÃO**

**DE: TNL PCS S.A.**, sociedade com sede na Cidade do Rio de Janeiro, RJ, na Rua Jangadeiros, nº 48, Ipanema, CEP.: 22.420-010, inscrita no CNPJ sob o nº 04.164.616/0001-59, neste ato representada na forma do seu contrato social, doravante designada unicamente de "**LOCATÁRIA**";

**PARA: ANTONIO DUARTE NETO**, brasileiro, casado, militar, portador do RG nº 10516270-5 SEPC/RJ, inscrito no CPF sob o nº 277.762.557-34 e sua esposa a Sra. **BERENICE BISPO BITTENCOURT DUARTE**, brasileira, casada, funcionária pública, portadora do RG nº 002.719.929 SDS/RN, inscrita no CPF sob o nº 262.306.747-34, ambos residentes na Rua Coronel Joaquim Correia, nº 3242, bairro Candelária, Cidade Natal, Estado do Rio Grande do Norte - CEP: 59.064-410 neste instrumento designados simplesmente "**LOCADORES**";

**ASSUNTO: Solicitação de Autorização Para Início de Obras**

Prezado Proprietário,

- 1            **CONSIDERANDO** que a **TNL PCS S.A** negociou com V. Sa. Instalar, manter, compartilhar, operar, ampliar, consertar e substituir seu conjunto de antenas, equipamentos e abrigo em área de vossa propriedade, do Lote de Terreno sob o n.º 02, da Quadra 0, situado no Loteamento Realengo - Bairro Fagundes, Cidade Lucena, Estado da Paraíba.
- 2            **CONSIDERANDO** que a **TNL PCS S.A** tem urgência em iniciar tais obras;
- 3            **CONSIDERANDO**, por fim, que o trâmite para celebração do contrato de locação poderá demorar cerca de 60 (sessenta) dias a contar desta data.

A **TNL PCS S.A** vem lhe solicitar autorização para instalação de uma Estação Rádio Base, na área já acordada e em conformidade com o contrato de locação não residencial que está em vias de ser celebrado entre as partes, a partir do dia 30 de Maio de 2011, haja vista à já citada urgência de sua operação.

Esclarecemos que as principais condições do referido contrato de locação não residencial são: Valor do Contrato de Locação Não Residencial de R\$ 1.300,00 (mil e trezentos reais); com pagamento mensal durante o prazo de 120 (cento e vinte) meses, com início em 30 de Maio de 2011, terminando, em consequência, em 29 de Maio de 2021, pela área locada de aproximadamente 360,00m<sup>2</sup>.



Solicitamos, assim, o "de acordo" de V. Sa. no documento em tela para que possamos iniciar nossas obras de imediato, mesmo antes da efetiva assinatura do instrumento contratual, valendo este desde já para todos os efeitos jurídicos pertinentes.

Para que surta todos os efeitos,

Atenciosamente,

**TNL PCS S.A**

Na qualidade de proprietários e legítimos possuidores do Lote de Terreno sob o n.º 02, da Quadra 0, situado no Loteamento Realengo - Bairro Fagundes, Cidade Lucena, Estado da Paraíba, declaro estar ciente da negociação para celebração do Contrato de Locação de Espaço Comercial com a **TNL PCS S.A** e também estar de acordo com o início das obras de implantação de seu conjunto de equipamentos, desde que respeitadas as condições supra mencionadas.

Rio de Janeiro, 26 de maio de 2011.

assinado digitalmente  
assinado digitalmente

**LOCADORES:**

*[Handwritten signature of Antonio Duarte Neto]*

**ANTONIO DUARTE NETO**  
CPF: 277.762.557-34

*[Handwritten signature of Berenice Bispo Bittencourt Duarte]*  
**BERENICE BISPO BITTENCOURT DUARTE**  
CPF: 262.306.747-34

**Testemunhas:**

1. Nome: *[Handwritten signature]*  
RG.: Bruno P. de Oliveira  
CPF.: RG: 42762614-1/IFP

2. Nome:  
RG.:  
CPF.:

**CARTÓRIO CUNHA DOS SANTOS**  
Serviço Notarial e Registral

IRACI CUNHA DOS SANTOS  
TABELA

Reconheço, por semelhança, a(s) Firma(s) de *Antonio Duarte Neto, Berenice Bispo Bittencourt Duarte*  
conforme autógrafo arquivado neste Ofício.  
Fagundes - Lucena - PB, 26/05/2011, em testemunho de *[Handwritten signature]*

Rua São José, 474 - Fagundes - Lucena - PB - Fone: (33) 3293.1255 / 3293.2105  
ESCRITURAS, PROCURAÇÕES, RECONHECIMENTO DE FIRMAS E FOLHAS AUTÊNTICAS

26 MAIO 2011

FAGUNDES - LUCENA - PB

