



**CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE DO CONSÓRCIO
RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S/A EM LIQUIDAÇÃO**

Contrato 008/2013/GJ/PROL. Processo 201200005005751.

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO,
COM PRAZO DETERMINADO, DE IMÓVEL DE PROPRIEDADE
DO CONSÓRCIO RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S/A – CRISA
EM LIQUIDAÇÃO, SITUADO NA CIDADE DE ABADIA DE
GOIÁS, QUE SE FIRMA COMO LOCADORA E OI S/A COMO
LOCATÁRIA, NA FORMA ABAIXO.**

LOCADORA: CONSÓRCIO RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S/A
– **CRISA EM LIQUIDAÇÃO**, empresa pública em processo de liquidação
extrajudicial, sediada na Rua 5, nº 833, 8ª andar, Edifício Palácio de Prata, Setor
Oeste, CEP: 74.115-060 - Goiânia-GO, em Goiânia – Goiás, inscrita no CNPJ/MF
sob o n.º 01.557.131/0001-37, neste ato representado pelo Presidente da
Promotoria de Liquidação – PROLIQUIDAÇÃO e Liquidante do CRISA em
liquidação, **JAILTON PAULO NAVES**, brasileiro, Advogado, CPF 158.627.551-87
e RG 646.525 – SSP-GO, residente e domiciliado, nesta Capital, Av. T-15, Qd.
152, Lt. 7E, Apto. 901, S. Nova Suíça, CEP 74.280-380, nomeado pelo Decreto
Governamental de 26.01.2011, publicado no Suplemento do DOEGO de
28.01.2011, página 4, doravante denominado simplesmente **LOCADOR**.

LOCATÁRIA: OI S/A, sociedade com sede na Rua do Lavradio, 2º
andar/parte, Bairro Centro, na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de
Janeiro, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 76.535.764/0001-43, neste ato
devidamente representada na forma prevista em seu Estatuto Social, doravante
denominada “**LOCATÁRIA**”.

Mônica de Moura Escher
Mônica de Moura Escher
OAB/GO 6.414



DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA – A **LOCADORA** é proprietária de um imóvel/lote urbano, no loteamento denominado Abadia de Goiás, situado na Rua Padre Nelson Antônio, no Município de Abadia de Goiás, com Matrícula n.º 2.718, ficha 01, do Livro n.º 2, do Cartório de Registro de Imóveis, com área de 393,60m², e se obriga a dar em locação a **LOCATÁRIA**, destinado a instalação de equipamentos de telecomunicação destinados a transmissão, não podendo ser desvirtuada sua finalidade, sob pena de rescisão do presente contrato.

DA PREVISÃO LEGAL

CLÁUSULA SEGUNDA – Para os efeitos legais, a locação do imóvel descrito na Cláusula Primeira, regular-se-á pelo disposto na Lei n.º 8.245, de 18 de Outubro de 1991, bem como pelos Artigos ns.º 565/578, do Código Civil e demais dispositivos legais aplicáveis.

Parágrafo Único – A **LOCATÁRIA**, por este ato, recebe o imóvel aludido, com suas respectivas contas junto às concessionárias de energia elétrica, água/esgoto e telefone em dia e declara ter vistoriado o mesmo, recebendo-o no estado em que se encontra atualmente, comprometendo-se a devolvê-lo em perfeito estado de conservação, integridade e limpeza, salvo o desgaste natural de uso e tempo.

DA VIGÊNCIA

CLÁUSULA TERCEIRA – O prazo da presente locação é de 36 (trinta e seis meses), iniciando-se a partir de do dia **05 de Janeiro de 2013** e com término previsto para **04 de Janeiro de 2016**, quando não se tendo antecipadamente convencionado a formal renovação ou prorrogação do presente contrato, estará a **LOCATÁRIA** obrigado a devolver o imóvel e suas benfeitorias, objeto desta locação, livres e nas mesmas condições em que são recebidos por este Ato, independente de NOTIFICAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL.





Parágrafo Único – Findo o prazo deste Contrato, mas prorrogada a locação por qualquer motivo, reputar-se-ão prorrogadas, se em vigor, todas as cláusulas e condições ora pactuadas, regulando as relações entre as partes até final e efetiva desocupação do imóvel que neste caso, deverá ocorrer mediante notificação prévia com 30 (trinta) dias de antecedência.

DO VALOR MENSAL.

CLÁUSULA QUARTA – O aluguel mensal será de **R\$ 1.600,00 (um mil e seiscentos reais)**, para os primeiros 12 (doze) meses deste contrato.
Parágrafo Primeiro - O pagamento estará condicionado à satisfação de todas as obrigações oriundas e/ou decorrentes do presente instrumento, ficando facultado a **LOCATÁRIA** efetuar o depósito da quantia devida diretamente na **conta corrente n.º 08158-6, da Agência n.º 4319, do Banco ITAÚ S/A, em Goiânia/GO**, de titularidade e movimentação do **LOCADOR**, valendo os respectivos comprovantes de depósitos como recibo de pagamento e pertinente quitação.

Parágrafo Segundo – O valor previsto nesta Cláusula será reajustado anualmente, ou seja, no mês de Janeiro, com base na variação do IGPM, ou outro índice que o substituir em caso de sua extinção.

Parágrafo Terceiro – O atraso no pagamento previsto no *caput* acarretará à **LOCATÁRIA** multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da parcela, acrescidos dos juros de mora de 1% (um por cento) ao mês.

Mônica de Moura Escher
OAB/GO 6.414



DO VALOR ATRASADO.

CLÁUSULA QUINTA – A Locatária pagará na conta bancária acima identificada, em uma única parcela até o 5º (quinto) útil do mês subsequente a assinatura deste contrato, valendo o comprovante do depósito bancário como recebido, sem prejuízo da regularidade dos alugueres mensais contratados na cláusula quarta, o valor de **R\$ 36.000,00 (Trinta e Seis Mil)**, referente à quantia acordado entre as partes relativas aos meses anteriores de utilização do imóvel sem devido pagamento, compreendidos de **12/2009 a 12/2012**, cujo pagamento quando efetivado quitará integralmente o período de uso anterior, dando-se as partes, por conseguinte, mútua quitação por aquele período não abrangido pela locação ora expressamente ajustada.

DOS RECURSOS FINANCEIROS E DO PAGAMENTO

CLÁUSULA SEXTA – Às despesas decorrentes da execução deste contrato correrão à conta de recursos próprios da **LOCATÁRIA**.

CLÁUSULA SÉTIMA - O pagamento dos alugueres dos meses de **01/2013 a 09/2013**, serão quitados em uma única parcela até o 5º (quinto) útil do mês subsequente a assinatura deste contrato, no valor de **R\$ 14.400,00 (Quatorze Mil Quatrocentos Reais)**. Os meses subsequentes serão pagos mensalmente pela **LOCATÁRIA** até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao vencido, na forma prevista no Parágrafo Primeiro da Cláusula Quarta.

DAS OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA OITAVA – A **LOCATÁRIA** obriga-se a destinar o imóvel a uso exclusivamente no exercício de suas atividades comerciais/administrativas de manutenção e uso de antenas de telefonia/dados, sendo vedada a transferência da locação, a qualquer título, exceto para as Empresas do mesmo grupo econômico da **LOCATÁRIA**, suas coligadas, controladas e controladoras, devendo para os demais casos o prévio consentimento escrito da **LOCADORA**.



Mônica de Moura Escher
OAB/GO E. 414



CLÁUSULA NONA – A **LOCATÁRIA** poderá antecipar o término da locação, sem ônus, devolvendo o imóvel antes do vencimento do prazo estipulado na Cláusula Terceira, mediante comunicação escrita, com prazo não inferior a 30 (trinta) dias, caso em que se considerará rescindido o presente contrato, com a renúncia da **LOCADORA** aos aluguéis pelo tempo que faltar para a exaustão normal do período avençado.

CLÁUSULA DÉCIMA - A **LOCATÁRIA** obriga-se a realizar no imóvel as obras necessárias à reparação das deteriorações internas resultantes de seu uso.

Parágrafo Único – Ao término do Contrato, a **LOCATÁRIA** deverá restituir o imóvel em regular estado de conservação, sem direito a retenção, indenização ou compensação, por benfeitorias ou pelos gastos que tenha de efetuar para dar cumprimento a estas obrigações, bem como a mandar pintá-lo inteiramente por ocasião da desocupação.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – No caso de fato ou ato, estranho à vontade dos contratantes, que impeça o uso regular do imóvel para o fim a que estiver destinado, considerar-se-ão resolvidas às obrigações contratuais, sem direito a indenização, salvo se a **LOCATÁRIA** preferir aguardar que, sob a responsabilidade da **LOCADORA**, se restaurem se for o caso, as condições de uso anteriormente apresentadas pelo imóvel.

Parágrafo Único - Na hipótese prevista na parte final desta cláusula, a locação ficará suspensa, reiniciando-se a contagem do prazo contratual na data em que o imóvel readquirir as condições de uso regular.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – Toda e qualquer despesa relativa e incidente sobre o imóvel cedido em locação, tais como taxas de consumo de energia e de água, seguro contra incêndio, o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU ou ITU, e demais obrigações legais exigidas, serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, que, ainda, se obrigará a comprovar os respectivos pagamentos, mediante solicitação da **LOCADORA**, ou inevitável e independentemente de solicitação a cada exercício financeiro findo.



Parágrafo Único. O não pagamento das obrigações principais, até seu vencimento, implicará na responsabilidade da **LOCATÁRIA** de arcar com a obrigação acessória, próprias da inadimplência, tais como multas e correção monetária, previstas no documento.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – O tempo que a **LOCADORA** puder vir a despender para reparação de eventuais estragos atribuídos a **LOCATÁRIA** e para repor o imóvel em perfeito estado de conservação e limpeza, ainda que essa reposição ou reparos sejam realizados após a entrega das chaves, será considerado como sendo de locação, respondendo, portanto a **LOCATÁRIA**, pelos aluguéis e demais encargos da locação proporcional ao eventual período.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – A **LOCATÁRIA**, desde já facultada à **LOCADORA** examinar o imóvel locado, quando entender conveniente, em horário a ser previamente combinado.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – Não terá a **LOCATÁRIA** direito a qualquer indenização pelas benfeitorias porventura neles feitas, as quais não poderão ser realizadas sem o expresse consentimento da **LOCADORA**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – A **LOCATÁRIA** fica obrigada, no curso da locação, a satisfazer a todas as intimações dos poderes públicos, assumindo toda responsabilidade direta e comprovada pelas penalidades que ocorram desde que derivadas de atos ou omissões que exclusivamente venha dar causa.

DAS PENALIDADES

CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – A parte que infringir o presente contrato, em qualquer de suas cláusulas e condições, pagará a outra a multa igual a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração, e sem prejuízo para a parte prejudicada de exigir o cumprimento do contrato ou de considerá-lo rescindido, ressalvada a hipótese prevista na Cláusula Oitava.

Parágrafo Único – A multa não exime a **LOCATÁRIA** pelo pagamento de eventuais danos diretos comprovadamente ocasionados no imóvel.



Mônica de Moura Escher
CAB/GOE.414



DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

CLÁUSULA DÉCIMA OITAVA – Se por motivo de incêndio ou acidente, ou necessidade de obras urgentes no imóvel, a **LOCATÁRIA** tiver de desocupá-lo, a presente locação será considerada encerrada, sem prejuízo da responsabilidade da **LOCATÁRIA**, se o fato não tiver ocorrido por sua culpa exclusiva.

CLÁUSULA DÉCIMA NONA – No caso de desapropriação dos imóveis locados, ficará a **LOCADORA** desobrigada por todas as cláusulas deste contrato, ressalvada a **LOCATÁRIA** tão somente a faculdade de haver do poder expropriante, a indenização a que porventura tiver direito.

Parágrafo Primeiro. Por este ato a **LOCATÁRIA** declara ciente da condição do Consórcio Rodoviário Intermunicipal S/A – CRISA em liquidação, de Empresa em processo de liquidação extrajudicial, ora **LOCADORA**, em que sua atuação restringisse em apurar todo o ativo para saldar o passivo. Então, na hipótese da realização de venda do bem dado em locação, nenhuma resistência, nesse sentido, poderá exercer a **LOCATÁRIA**, renunciando desde logo ao direito de preferência e comprometendo-se a submeter-se ao leilão ou concorrência pública de alienação do imóvel, se de seu interesse na ocasião.

Não obstante ao previsto acima, o **LOCADOR** se obriga, em caso de alienação ou transferência do bem dado em locação à **LOCATÁRIA**, a manter este Contrato e sub-rogar aos adquirentes os direitos e obrigações dele decorrentes. Em contrapartida, a **LOCATÁRIA** deverá constar na matrícula do imóvel ora locado, a existência deste Contrato.

CLÁUSULA VIGÉSIMA – Fica esclarecido que todas as sanções, atos e medidas, pactuadas com base neste contrato, produzirão desde logo seus efeitos independentemente de quaisquer avisos, notificações e interpelações prévias.

Mônica de Moura Escher
CAB/GO 6.414



DO VALOR DO CONTRATO PARA O EFEITO DE INDENIZAÇÃO

CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMEIRA – Como base de cálculo para levar a efeito deste Contrato de Locação, observar-se-á o valor atribuído para o cálculo do tributo – IPTU/ITU que incide sobre o imóvel, apurado dentro do exercício financeiro correspondente ao pagamento a ser efetuado a título de cumprimento das cláusulas deste contrato, sem prejuízo da aplicação do valor comercial do imóvel cedido, se for o caso, em razão de haver grande desproporção entre a base de cálculo do tributo e o valor de mercado do bem.

Parágrafo único. Na hipótese de ocorrência de danos ao patrimônio cedido em locação, levar-se-á em conta para a apuração do quantum devido o valor correspondente ao efetivo e integral ressarcimento do dano direto e comprovadamente sofrido.

DISPOSIÇÕES FINAIS

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA – Ocorrendo quaisquer benfeitorias ou melhoramentos ao imóvel e edificações objetos deste Contrato, estas incorporarão ao patrimônio da **LOCADORA**, exceto os equipamentos instalados de propriedade da **LOCATÁRIA** não podendo a **LOCATÁRIA** pleitear a correspondente indenização, nem exercer direito de retenção quando da sua restituição.

Parágrafo Primeiro. A **LOCATÁRIA** não poderá alugar ou ceder sob nenhuma forma a terceiros o imóvel ou parte dele que ora lhe é cedido em locação, bem como quaisquer de suas edificações e ou benfeitorias nele eventualmente existentes, sem prévia e expressa autorização da **LOCADORA**.



Mônica de Moura Escher
OAB/GO 6.414



Parágrafo Segundo. Sendo o caso, deverá a **LOCATÁRIA** responder como única, total e exclusiva responsável pelo cumprimento integral de toda a legislação ambiental e urbanística, municipal, estadual e federal que se relacionarem com os fins, destinação e uso que será dado à área ora cedida em locação, de acordo com a legislação específica, competindo-lhe toda e qualquer providência e ônus pertinente para a solicitação e obtenção das respectivas licenças e ou autorizações legais necessárias, competentes e pertinentes.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCEIRA – As partes contratantes elegem o Foro da Comarca de Goiânia/GO, com renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, correndo por conta do vencido, além do principal, honorários advocatícios na base de 20% (vinte por cento) sobre a condenação, bem como todas as despesas judiciais para essa finalidade.

CLÁUSULA VIGÉSIMA QUINTA – Todas as notificações relativas a este Contrato somente serão válidas se enviadas por escrito e acompanhadas de aviso de recebimento (AR), aos endereços abaixo:

Para o LOCADOR:

CONSÓRCIO RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S/A – CRISA EM LIQUIDAÇÃO – Rua 5, n. 833, 8º andar, PROLIQUIDAÇÃO, Ed. Palácio de Prata, Setor Oeste, Goiânia GO, 74.115-060 – Fone/fax: 3201-8474 (Jurídico) e 3201-6570 (fax).

Para a LOCATÁRIA:

OI S/A – GESTÃO PATRIMONIAL – Geografia RJ - Rua General Polidoro, n. 99, 4º andar, Centro, Rio de Janeiro – RJ, Telefone: (21) 4020-0010.

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEXTA – As partes declaram, sob as penas da lei, que os representantes legais e ou procuradores abaixo subscritos encontram-se devidamente constituídos na forma dos respectivos Estatutos e ou Contratos Sociais, com poderes bastantes para assumirem as obrigações ora contraídas.

Mônica de Moura Escher
OAB/GO 6.414



CLÁUSULA VIGÉSIMA SÉTIMA – Qualquer alteração contratual deverá ser feita através de Aditivo, devidamente assinado pelos representantes legais das partes, exceto quanto ao reajuste anual com base no índice pactuado neste contrato, bastante nesta parte a comunicação oficial expedida com aviso de recebimento (AR) informando novos valores à **LOCATÁRIA** pelo **LOCADOR**.

Por estarem às partes desse modo contratadas, será o presente instrumento digitado em 03 (três) vias de igual teor que, depois de lido, conferido e achado conforme, vai assinado pelos contratantes e pelas testemunhas abaixo nomeadas.

Goiânia, 10 de Outubro de 2013.

CONSÓRCIO RODOVIÁRIO INTERMUNICIPAL S/A EM LIQUIDAÇÃO
Jailton Paulo Naves
Liquidante da **CRISA S/A** em liquidação
LOCADOR

OI S/A
LOCATÁRIA

TESTEMUNHAS:

CPF 127421767-99

CPF 13344208408

2ª

15. OFÍCIO DE NOTAS-FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELIÃ
RECONHECO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
THOMAS HENRIQUE GONÇALVES DE QUEIROZ

SELO(S): SNP88397
FETJ0,79FUNPERJ 0,19FUNPERJ 0,19FUNARPEN0,55FUNARMO,07FUNARMO
RJ, 14 de Novembro de 2013 - Rua do Ouvidor, 89, Centro
Em Testemunho
MAT:94-14439-MICHEL LARCHER-ESCREVENTE



Mônica da Moura Escher
OAB/GO E.414



15. OFÍCIO DE NOTAS-FERNANDA DE FREITAS LEITÃO-TABELIÃ
RECONHECO POR SEMELHANÇA a(s) firma(s) de
ROBERTO BARBOSA DE ASSIS
SELO(S): SNP88521
FETJ0,79FUNPERJ 0,19FUNPERJ 0,19FUNARPEN0,55FUNARMO,07FUNARMO
RJ, 14 de Novembro de 2013 - Rua do Ouvidor, 89, Centro
Em Testemunho
MAT:94-14439-MICHEL LARCHER-ESCREVENTE

