

LEILÃO N° 01/2020-CEB-D

ANEXO 11

MINUTA DE CONTRATO DE LOCAÇÃO

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO PARA FINS COMERCIAIS

Pelo presente instrumento particular de contrato de locação ("Contrato"), as partes a seguir qualificadas e nomeadas, em conjunto designadas simplesmente como "Partes", a saber, de um lado:

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA - CEB, sociedade de economia mista, com sede no SIA, Complexo Administrativo da CEB, em Brasília, Distrito Federal, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 00.070.698/0001-11 ("LOCADORA");

e, de outro:

CEB DISTRIBUIÇÃO S.A., empresa pública dotada de personalidade jurídica de direito privado e patrimônio próprio, regida por seu Estatuto Social e pelas disposições legais que lhe são aplicáveis, com sede na Área de Serviços Públicos, Lote C, em Brasília, Distrito Federal, CEP 71.215-902, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 07.522.669/0001-92, concessionária de energia elétrica nos termos do Art. 9º da Lei 12.783, de 11/01/2013, Contrato de Concessão nº 66/1999 – ANEEL e Aditivo nº 04, de 09/12/2015 ("LOCATÁRIA"),

CONSIDERANDO QUE:

(a) A LOCATÁRIA encontra-se em processo de desestatização, mediante a alienação de ações representativas do seu capital social, nos termos do Edital nº [•]/2020;

(b) A LOCATÁRIA realizou, nesta data, a redução de seu capital, com versão do imóvel matriculado sob o nº [•] no [•] Cartório de Registro de Imóveis de [•], transferindo a sua propriedade, posse direitos e ações para a LOCADORA, nos termos do [•] ("Imóvel"), sendo necessário para ela, LOCATÁRIA, no entanto, seguir com a utilização de uma parte certa e determinada do Imóvel para as suas atividades;

(c) A LOCADORA tem interesse em dar em locação tal parte do Imóvel com área de [•], identificável nos termos do adiante mencionado **Anexo 1.1.** ("Área da Locação"), para uso da LOCATÁRIA, a qual, por sua vez, tem interesse em utilizar a Área da

Locação, sob os termos e condições deste Contrato, a formalizar os entendimentos havidos; e

(d) Nos termos da Decisão nº [•], no âmbito do Processo Administrativo nº [•] da Companhia Imobiliária de Brasília - TERRACAP, datada de [data], e conforme regramento interno da TERRACAP e legislação aplicável, foram (i) determinada a dispensa de licitação para celebração deste Contrato, e (ii) aprovados os termos e condições do Contrato conforme as cláusulas e condições abaixo,

As Partes concordam em celebrar o presente Contrato, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições mútua e reciprocamente outorgadas.

1. OBJETO

1.1. O presente Contrato tem por objeto a locação pela LOCADORA à LOCATÁRIA, da Área de Locação para fins não residenciais, sendo esta parte do Imóvel onde estão localizados o centro de operação e demais instalações necessárias ao funcionamento regular da LOCATÁRIA, nos termos do **Anexo 1.1**.

2. PRAZO

2.1. O presente Contrato vigorá pelo prazo de [12 (doze) meses] contados desta data, ou seja, tem o seu termo final em [data], obrigando-se a LOCATÁRIA a entregar a Área da Locação ao fim desse prazo em ordem e desocupada de pessoas e coisas, nos termos do presente Contrato.

2.2. Poderá a LOCATÁRIA devolver a Área da Locação a qualquer tempo depois de decorridos [6 (seis) meses] e mediante envio de notificação prévia à LOCADORA, hipótese na qual ficará ela liberada de qualquer multa.

2.3. Na hipótese de a LOCATÁRIA não devolver a Área da Locação após o prazo ajustado acima, a LOCADORA poderá, a qualquer momento, solicitar extrajudicialmente ou judicialmente a sua desocupação e enquanto a desocupação estiver em andamento, permanecerão em vigor as obrigações aqui estabelecidas, sem prejuízo do pagamento por parte da LOCATÁRIA da multa prevista adiante neste presente Contrato.

3. DO ALUGUEL E DESPESAS

3.1. O valor do aluguel mensal é de R\$ 284.877,54 (duzentos e oitenta e quatro mil, oitocentos e setenta e sete reais e cinquenta e quatro centavos) e deverá ser pago pela LOCATÁRIA até o dia 5 (cinco) de cada mês subsequente ao vencido, mediante o depósito bancário via Transferência Eletrônica Disponível - TED, remetida para o Banco [•], agência [•], conta corrente nº [•], de titularidade da LOCADORA.

3.2. Os comprovantes dos pagamentos assim realizados servirão como prova de pagamento, operando-se a mais ampla, geral e rasa quitação do pagamento automaticamente, após a liberação bancária dos valores. No entanto, a quitação conferida a algum dos pagamentos não pressupõe a quitação dos anteriores, não sendo aplicada a regra contida no artigo 322 do Código Civil.

3.3. A LOCATÁRIA será responsável pelo pagamento de todas as demais despesas que incidam ou venham a incidir sobre a Área da Locação, tais como Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e despesas de consumo devendo tais despesas de consumo ser pagas diretamente pela LOCADORA e reembolsadas pela LOCATÁRIA nas proporções estabelecidas no **Anexo 3.3.**, em até 10 (dez) dias contados da comunicação nesse sentido, com a apresentação dos respectivos valores.

3.4. O atraso no pagamento do aluguel mensal e/ou do reembolso de quaisquer despesas ensejará a obrigação da LOCATÁRIA de efetuar o pagamento com acréscimo de correção monetária, calculada pela variação do IGP-M/FGV ou outro que o substitua, de multa moratória de 10% (dez por cento) e juros moratórios à razão de 1% (um por cento) ao mês, calculados dia a dia, sem prejuízo do direito da LOCADORA considerar rescindido automaticamente o presente Contrato.

3.5. A LOCADORA poderá se recusar a receber quaisquer valores em atraso que não venham acrescidos de correção monetária, dos juros e da multa estipulada nesta cláusula.

4. DAS BENFEITORIAS E LICENÇAS

4.1. É vedado à LOCATÁRIA introduzir e/ou realizar nos Imóveis qualquer tipo de benfeitoria, necessária, útil ou voluptuária, acessões, ou construções, sem prévia autorização da LOCADORA.

4.2. Caso a LOCATÁRIA seja autorizada, ela, LOCATÁRIA será a responsável pela

obtenção de todas as aprovações, licenças pertinentes e previstas na legislação em vigor para realizar quaisquer alterações na Área da Locação.

4.3. Ajustam as Partes que a LOCATÁRIA será a única responsável pela obtenção das licenças inerentes à atividade comercial que desenvolverá na Área da Locação, não podendo considerar o presente contrato rescindido por qualquer intimação do serviço sanitário, ou qualquer outro da administração Municipal, Estadual ou Federal em decorrência da ausência de qualquer autorização necessária para suas atividades, as de terceiros ou de seus sublocatários, obrigando-se a satisfazer a todas as exigências dos Poderes Públicos para a manutenção das suas atividades.

5. DA MANUTENÇÃO

5.1. A LOCATÁRIA é obrigada a manter por sua própria conta, a Área da Locação em perfeito estado de conservação, limpeza, higiene, uso e funcionamento, devendo ser entregue ela LOCATÁRIA nas mesmas condições que a recebe, ressalvado o seu desgaste natural decorrente do seu uso normal.

5.2. A LOCATÁRIA autoriza a LOCADORA a entrar na Área da Locação para vistoriar a execução de quaisquer reparos, benfeitorias ou alterações, desde que notificados de tanto com antecedências de 48 (quarenta e oito) horas e que a vistoria aconteça dentro do horário comercial e sem prejudicar a atividade por ela desenvolvida. A LOCADORA poderá inspecionar a Área da Locação sempre que julgar necessário, em dias e horários previamente marcados com a LOCATÁRIA. Caso venham a ser encontradas anormalidades, defeitos ou estragos a LOCADORA comunicará a LOCATÁRIA para que no prazo compatível com os reparos, os realize às suas expensas e sob sua responsabilidade sob pena de, se assim não o fizer, se sujeitar às penalidades previstas neste Contrato.

6. DO SEGURO OBRIGATÓRIO

6.1. Enquanto perdurar a locação, a LOCATÁRIA ficará responsável pela contratação, renovação e pagamento do prêmio de seguro contra incêndio das benfeitorias que vier a introduzir, cuja apólice deverá ser emitida em seu nome, constando como beneficiária a LOCADORA. O valor da apólice corresponderá ao valor máximo de reposição das benfeitorias erigidas sobre os Imóveis conforme avaliação da Seguradora.

7. DO USO DO IMÓVEL E SUBLOCAÇÃO

7.1. A LOCATÁRIA fica expressamente proibida de alterar o uso da Área da Locação, bem como, transferir, ceder os direitos adquiridos pelo presente Contrato, sublocar ou emprestar, no todo ou em parte, sem o consentimento da LOCADORA.

8. DA MULTA CONTRATUAL, RESILIÇÃO E ABANDONO

8.1. Fica estabelecida uma multa equivalente a 03 (três) aluguéis, vigentes por ocasião do evento, à parte que infringir disposições deste instrumento, ressalvada à parte inocente a faculdade de rescindi-lo, independentemente de qualquer outra formalidade, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos e da rescisão do presente contrato.

8.2. Em caso de rescisão a do contrato por parte da LOCATÁRIA, deverá ser encaminhada notificação prévia de 30 (trinta) dias e a multa será devida proporcionalmente ao prazo contratual já decorrido.

8.3. Ao final da locação, será assinado o termo de vistoria final, no qual ficarão consignados os eventuais reparos ou obras que a LOCATÁRIA obrigar-se-á a executar para entrega da Área da Locação nas mesmas condições em que a recebeu, sendo as chaves entregues com a Área da Locação apta a ser recebida nos termos deste Contrato.

8.4. Fica a LOCADORA, desde já, autorizada a ocupar, independentemente de ação judicial, sem qualquer formalidade e sem prejuízo das demais cláusulas ou disposições legais, a Área da Locação, caso venha esta a ser abandonada pela LOCATÁRIA, estando esta em mora com os alugueres.

9. DA DESAPROPRIAÇÃO E INTERDIÇÃO

9.1. Na hipótese da efetiva desapropriação com imissão na posse do expropriante ou interdição definitiva do Imóvel ou da Área Locada, ficarão as Partes desobrigadas, dos compromissos aqui assumidos, ficando, todavia, facultado às mesmas haver do poder competente, a indenização que lhes for de direito.

10. DIREITO DE PREFERÊNCIA E GARANTIA

10.1. A LOCATÁRIA, desde logo, renuncia ao direito de preferência na aquisição do Imóvel previsto no artigo 27 da Lei nº 8.245/91, comprometendo-se a firmar oportunamente o documento que lhe vier a ser solicitado para os fins de apresentação ao eventual adquirente.

10.2. A locação será garantida por Carta fiança bancária, garantindo o aluguel e todos os demais encargos locatícios no montante mínimo de R\$ 854.632,62 (oitocentos e cinquenta e quatro mil, seiscentos e trinta e dois reais e sessenta e dois centavos) compreendendo a vigência deste contrato, carta essa a ser firmada por instituição financeira idônea e de primeira linha, a ser aprovada pela LOCADORA, devendo aludida carta fiança bancária ser entregue em sua via original em até 10 (dez) dias contados do termo inicial da locação, sob pena de rescisão automática do presente Contrato, independentemente de notificação ou aviso prévio neste sentido.

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Irrevogabilidade, Responsabilidades e Eventual Prorrogação: Este Contrato é firmado em caráter irrevogável e irretratável, não caracteriza qualquer vínculo societário ou trabalhista entre as Partes que se mantém isoladas em suas respectivas responsabilidades. Na hipótese de decorrido o prazo estabelecido como termo final da locação e a LOCATÁRIA se mantenha na posse da Área da Locação por mais de trinta dias, este se prorrogará por prazo indeterminado, devendo o seu término, qualquer que seja o motivo, ser precedido de aviso concedendo o prazo de 30 (trinta) dias para o seu encerramento.

11.2. Cessão: As Partes não poderão ceder o presente Contrato, no todo ou em parte, sem o consentimento prévio e expresso da outra Parte.

11.3. Ausência de Renúncia: A tolerância das Partes a quaisquer infrações contratuais não constituirá renúncia, precedente ou novação contratual.

11.4. Da Integralidade e Sucessão: O presente Contrato representa a integralidade dos entendimentos havidos entre as Partes em relação ao Contrato, rescindindo e substituindo todo e qualquer acordo verbal ou escrito, ou qualquer outro documento celebrado anteriormente, exceto pelos termos do Edital nº 01/2020-CEB-D, devendo este instrumento vigorar em benefício das Partes, seus respectivos sucessores e cessionários permitidos.

11.5. Aditamentos: Nenhuma renúncia, rescisão ou liberação contida neste Contrato ou em qualquer cláusula ou disposição será vinculante, exceto se confirmada por escrito.

11.6. Independência das Cláusulas: Se qualquer disposição do presente Contrato se tornar inválida ou inexigível por qualquer juízo competente, as demais disposições permanecerão em pleno vigor e efeito.

11.7. Lei Aplicável: A constituição, a validade e interpretação deste Contrato serão regidos de acordo com as leis substantivas da República Federativa do Brasil vigentes na data de sua assinatura. Fica expressamente proibida e renunciada pelas Partes a aplicação de equidade e/ou de quaisquer princípios e regras não previstas pelas leis substantivas acima mencionadas.

12. FORO

12.1. Fica eleito o Foro da situação do Imóvel, para dirimir qualquer controvérsia ou questão decorrente deste Contrato, excluindo-se qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por se acharem justas e contratadas, as Partes assinam o presente instrumento, em 02 (duas) vias, de igual teor e para um só efeito, na presença das testemunhas abaixo.

[•], [•] de 2020

[restante da página deixado intencionalmente em branco]

[Página de Assinaturas do Instrumento Particular de Locação, celebrado entre COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA - CEB. e CEB DISTRIBUIÇÃO S.A., em [•], [•] de 2020]

LOCADORA:

COMPANHIA ENERGÉTICA DE BRASÍLIA - CEB

LOCATÁRIA:

CEB DISTRIBUIÇÃO S.A.

Testemunhas:

1. _____

Nome:

RG nº

2. _____

Nome:

RG nº