

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA FINS
NÃO RESIDENCIAIS E OUTRAS AVENÇAS**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, as Partes a seguir qualificadas:

De um lado, como **LOCADOR** e assim doravante denominado, **EDEMIR PINTO**, brasileiro, casado, economista, portador da Cédula de Identidade RG nº. 6.572.298.X-SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº. 614.304.988-20, residente e domiciliado na cidade de Campinas, Estado de São Paulo, à Av. Araçá, 485 – Condomínio Residencial Alphaville;

De outro lado, como **LOCATÁRIA** e assim doravante denominada, **CONFEDERAÇÃO BRASILEIRA DE ATLETISMO – CBAt**, no CNPJ/MF sob o nº. 29.983.798/0001-10, associação com sede no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Jorge Chammas, 310, Vila Mariana, São Paulo – SP, CEP: 04016-070, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e

têm entre si justo e contratado o seguinte, que mutuamente aceitam e outorgam, a saber:

CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

- a) O **LOCADOR** é proprietário e legítimo possuidor dos imóveis situados no Município de Bragança Paulista, Estado de São Paulo, na Rodovia Alkindar Monteiro Junqueira, km 50,5, Bairro do Campo Novo, Zona Rural, a seguir identificados: (i) imóvel com área de 83.049,50m², objeto da Matrícula nº. 63.389, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo; (ii) imóvel com área de 40.600,00m², objeto da Matrícula nº. 36.481, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo; e (iii) imóvel com área de 136.580,00m², objeto da Matrícula nº. 68.594, do Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Bragança Paulista, Estado de São Paulo; perfazendo a área total de 260.229,50m² ("Imóveis").
- b) a **LOCATÁRIA** tem interesse em ocupar parte dos Imóveis, especificamente a área constante em anexo ("Anexo I – Descrição da Área Locada"), doravante denominada simplesmente "Área Locada", para nela exercer as atividades previstas no artigo 10º de seu estatuto social, notadamente administrar, digirir, controlar, difundir e incentivar, no país, a prática do atletismo, em todos os níveis. O **LOCADOR**, por sua vez, também tem interesse nessa locação;

Face ao exposto, resolvem as Partes celebrar o presente Instrumento Particular de Contrato de Locação de Imóveis para Fins Não Residenciais ("**Contrato**"), que se regerá pelas cláusulas e condições adiante estabelecidas.

CAPÍTULO I – DO OBJETO

Cláusula Primeira: O presente Contrato tem por objeto a locação, pelo **LOCADOR** à **LOCATÁRIA**, da Área Locada, devidamente descrita e caracterizada no Anexo I – Descrição da Área Locada.

Parágrafo Único: Fica estabelecido que, caso ambas as Partes estejam de acordo, será possível expandir a dimensão da Área Locada, o que será objeto de aditamento a ser oportunamente firmado, com a consequente adequação dos Anexos I e II.

CAPÍTULO II – DO PRAZO DA LOCAÇÃO

Cláusula Segunda: O prazo de locação é de 20 (vinte) anos, iniciando-se em 01 de novembro de 2016 e cessando de pleno direito em 01 de novembro de 2036, independente de notificação, aviso ou interpelação judicial ou extrajudicial, obrigando-se a **LOCATÁRIA** a proceder à desocupação da Área Locada na referida data, entregando-a livre de bens e pessoas nas mesmas condições em que se encontra atualmente.

CAPÍTULO III – DO PREÇO DA LOCAÇÃO

Cláusula Terceira: O aluguel mensal inicial é de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), observando-se o disposto abaixo.

Parágrafo Primeiro: O aluguel mensal deverá ser pago pela **LOCATÁRIA** todo dia 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao vencido, ficando desde já convencionado que, em caso de coincidir o dia de pagamento com feriados ou finais de semana, o valor da locação deverá ser quitado no dia útil imediatamente posterior.

Parágrafo Segundo: O Pagamento do aluguel deverá ser efetuado mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, para a conta corrente nº. 013.723-5, da agência nº. 3245, do Banco Bradesco, de titularidade do **LOCADOR**.

Parágrafo Terceiro: O aluguel mensal estabelecido no caput desta cláusula será reajustado anualmente ou na menor periodicidade permitida na legislação em vigor,

pela variação do Índice de Preços ao Consumidor, fornecido pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (IPC/FIPE). Na falta do IPC/FIPE, as atualizações monetárias decorrentes do presente instrumento deverão ser feitas pela variação do Índice Geral de Preços ao Mercado (IGP-M), divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), ou, ainda, também na falta do IGP-M/FGV, pela variação de outro índice que reflita a inflação no período, a critério do **LOCADOR**. O valor do aluguel mensal será reajustado automaticamente, independentemente de prévia notificação do **LOCADOR**.

Parágrafo Quarto: O **LOCADOR** concede, por mera liberalidade, carência no valor do aluguel devido pela **LOCATÁRIA** durante os 18 (dezoito) primeiros meses da locação. Concede, ainda, carência de 50% (cinquenta por cento) no valor do aluguel devido no período compreendido entre 19º. (décimo nono) mês de vigência da locação, inclusive, e o 30º. (trigésimo) mês de vigência da locação, inclusive. ("Período de Carência).

Parágrafo Quinto: A carência ora concedida não alcança os encargos locatícios devidos pela **LOCATÁRIA** no Período de Carência.

Parágrafo Sexto: A **LOCATÁRIA** reconhece expressamente que a carência foi concedida como condição do negócio, tendo como pressuposto o período contratual de 20 (vinte) anos.

Assim, a rescisão da presente locação por inadimplemento da **LOCATÁRIA**, ou por denúncia da **LOCATÁRIA**, antes de decorrido referido prazo, implicará a automática obrigação da **LOCATÁRIA** de pagamento do Aluguel do Período de Carência, no valor fixado na cláusula terceira, caput, devidamente corrigido entre a presente data e a data do efetivo pagamento, pela variação do índice previsto no Parágrafo Terceiro da Cláusula Terceira, apurada no período, sem prejuízo da penalidade de que trata a Cláusula Décima Quarta.

Parágrafo Sétimo: Reconhece ainda, a **LOCATÁRIA**, que a obrigação prevista no Parágrafo Terceiro acima refere-se ao ressarcimento do valor do Aluguel para o qual foi concedido carência, e, portanto, não tem caráter de penalidade, razão pela qual não se sujeita à redução proporcional ao tempo decorrido da contratação, devido, portanto, integralmente em qualquer hipótese.

Parágrafo Oitavo: As partes reconhecem, de forma expressa que:

- i. Não obstante a concessão do prazo de carência previsto no Parágrafo Quarto, o reajuste previsto no Parágrafo Terceiro será apurado, sempre, tendo com base o mês de assinatura do presente Contrato; e,
- ii. A carência é concedida apenas para o prazo inicial de locação, fixado na Cláusula Segunda, caput.
- iii. Não obstante a concessão de carência de 50% (cinquenta por cento) no valor do aluguel devido no período compreendido entre 19º. (décimo nono) mês de vigência da locação, inclusive, e o 30º. (trigésimo) mês de vigência da locação, inclusive, a correção monetária do aluguel e o cálculo das penalidades devidas na forma deste Contrato, serão apurados, sempre, tendo como base o valor do

Aluguel integral fixado na Cláusula Terceira, caput, sem qualquer espécie de carência ou dedução.

Parágrafo Nono: Na eventualidade de atraso no pagamento dos aluguéis devidos pela locação ora contratada, a importância em aberto será acrescida de multa moratória pré-fixada em 10% (dez por cento) sobre o valor do débito em aberto, além de juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata dies*, e correção monetária, pelos mesmos índices referidos no Parágrafo 3º (terceiro) desta Cláusula.

Parágrafo Décimo: Qualquer recebimento fora do prazo estabelecido no caput da presente Cláusula constituirá mera tolerância do **LOCADOR**, não importando em novação ou transação.

Parágrafo Décimo Primeiro: O **LOCADOR** não estará obrigado a receber o pagamento de qualquer aluguel enquanto existirem valores de Aluguel vencidos e não pagos pela **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Décimo Segundo: Os recibos do valor do Aluguel e/ou dos encargos de cada mês não elidem os débitos anteriores porventura existentes, não se aplicando à quitação dos aluguéis e dos encargos o disposto no artigo 322 do Código Civil.

CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS LOCATÍCIOS

Cláusula Quarta: A **LOCATÁRIA** obriga-se a pagar (i) todas as despesas (inclusive, mas não exclusivamente), referentes a água/ esgoto, luz / energia elétrica, gás, telefone e internet; bem como (ii) todos os tributos (em especial ITR / IPTU) que incidem ou venham a incidir sobre a Área Locada objeto desta locação, ainda que lançados ou cobrados em nome do **LOCADOR** ou de terceiros, sempre que referentes ao período de vigência da presente locação. A obrigação aqui ajustada persistirá mesmo que tais débitos venham a ser lançados ou cobrados depois de finda a locação, desde que referentes ao período de vigência da presente locação.

Parágrafo Primeiro: Referidos encargos deverão ser pagos nas datas de vencimento de suas respectivas cobranças ou avisos de lançamento.

Parágrafo Segundo: Ao final de cada ano, ou por solicitação do **LOCADOR**, a **LOCATÁRIA** obriga-se a apresentar ao **LOCADOR** os comprovantes de pagamento dos débitos referidos no caput da presente Cláusula.

Parágrafo Terceiro: O atraso no pagamento dos débitos referidos no caput da presente Cláusula sujeitará a **LOCATÁRIA** ao pagamento dos encargos moratórios e demais penalidades que vierem a ser impostas por quem de direito (órgão público ou concessionárias).

Parágrafo Quarto: Independente da configuração de descumprimento contratual, punível nos termos deste Contrato, caso a **LOCATÁRIA** deixe de pagar qualquer contribuição, imposto, taxa e/ou que venha a ser devido referente à Área Locada, os mesmos poderão ser pagos diretamente pelo **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, ficando a **LOCATÁRIA** obrigada a ressarcir / reembolsar o **LOCADOR**, no prazo máximo de até 15 (quinze) dias do recebimento da comunicação / notificação para pagamento, sob pena de, em não o fazendo, pagar ao **LOCADOR** multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor devido até o efetivo reembolso, acrescido de juros *pro rata die* de 1% (um por cento) ao mês ou fração, do valor devido, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM – da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor, sem prejuízo do **LOCADOR**, a seu exclusivo critério, rescindir a presente locação, por infração contratual.

Parágrafo Quinto: Especificamente com relação ao ITR (ou IPTU, caso os Imóveis venham a integrar o cadastro urbano da Prefeitura Municipal de Bragança Paulista) que incide sobre os Imóveis (área maior), estabelecem as Partes que o **LOCADOR** fará o pagamento integral do imposto, em parcela única, a cada ano. A **LOCATÁRIA** deverá reembolsar o **LOCADOR**, em 12 (doze) parcelas anuais, cujo vencimento se dará no mesmo dia do pagamento do aluguel mensal, do valor do ITR relativo à Área Locada (que será correspondente à área construída e à área de terreno objeto da presente locação). Caso a **LOCATÁRIA** deixe de efetuar o reembolso no prazo aqui assinalado, ficará sujeita a multa diária equivalente a 0,5% (zero vírgula cinco por cento) do valor devido até o efetivo pagamento, acrescido de juros *pro rata die* de 1% (um por cento) ao mês ou fração, do valor devido, reajustado de acordo com a variação positiva do IGPM - da Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que vier a sucedê-lo, nos termos da legislação em vigor.

CAPÍTULO V – RECEBIMENTO DA ÁREA LOCADA, DE SEU USO, REALIZAÇÃO DE BENFEITORIAS E DE SUA DEVOLUÇÃO

Cláusula Quinta: A **LOCATÁRIA** declara, neste ato e para todos os fins de direito, que tem pleno conhecimento da situação em que se encontra a Área Locada, a qual está em ordem e em condições de uso, conforme consta do laudo de vistoria que integra este Contrato na forma de Anexo II.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** não terá direito a qualquer reclamação e/ou indenização, bem como não poderá pleitear a rescisão sem ônus contratual, se, por algum motivo, inclusive por impedimento decorrente de lei, regulamento, convenção ou de deficiência nas instalações, haja qualquer restrição na perfeita utilização da Área Locada.

Parágrafo Segundo: A **LOCATÁRIA** desde já faculta ao **LOCADOR** ou seu representante a examinar e vistoriar a Área Locada sempre que entender necessário ou conveniente, mediante prévio agendamento com a **LOCATÁRIA**.

Parágrafo Terceiro: Se o **LOCADOR**, pela vistoria que vier a realizar na Área Locada, ao término ou durante a vigência da locação, encontrar quaisquer avarias ou estragos nos acessórios, aparelhos, paredes ou instalações da Área Locada, notificará a **LOCATÁRIA** para, no prazo de 5 (cinco) dias, realizar os reparos necessários, às expensas dela, **LOCATÁRIA**. Deixando a **LOCATÁRIA** de efetuar os reparos, poderá o **LOCADOR** providenciar os mesmos, por pessoa de sua livre escolha, devendo a **LOCATÁRIA** reembolsar imediatamente as despesas ocorridas, sob pena de aplicação de multa e demais comunicações contratuais.

Cláusula Sexta: Não obstante a Área Locada tratar-se de imóvel rural, sujeito ao recolhimento de Imposto Territorial Rural (ITR), dada as características da Área Locada, do entorno aonde está localizada e, notadamente, em razão das atividades que serão pela **LOCATÁRIA** exercidas na Área Locada, as Partes entendem que a presente locação é regulada pela Lei no. 8.245, de 18 de outubro de 1991, e supletivamente pelas demais leis aplicáveis, devendo a Área Locada ser destinada exclusivamente à atividade constante do Estatuto Social da **LOCATÁRIA**, estando vedado à **LOCATÁRIA** usá-la de forma diferente do previsto, sob pena de rescisão contratual e obrigação da **LOCATÁRIA** de efetuar o pagamento da multa e demais penalidades estabelecidas neste Contrato.

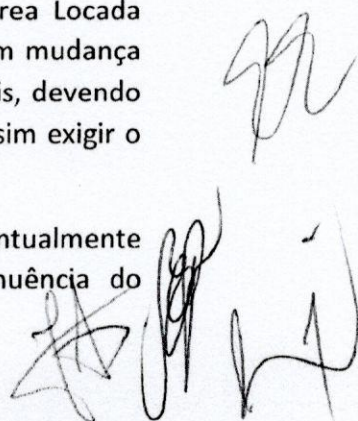
Cláusula Sétima: A **LOCATÁRIA** obriga-se a não praticar e a proibir a prática, dentro dos limites da Área Locada, de jogos de azar, leilões e atos contrários aos bons costumes e à ordem pública, sob pena de rescisão por infração contratual.

Cláusula Oitava: A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar ou emprestar a Área Locada, no todo ou em parte, não podendo ceder ou transferir, no todo ou em parte, este Contrato a outrem, sem o expresso e inequívoco consentimento do **LOCADOR**.

Cláusula Nona: A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter a Área Locada nas mesmas condições em que a recebeu, correndo exclusivamente por sua conta, todos os reparos objetivando a conservação da Área Locada, suas dependências, instalações e utensílios existentes, inclusive os consertos que se fizerem necessários na rede de água e esgoto, energia elétrica, bem como as multas a que der causa, por inobservância de quaisquer leis, decretos e regulamentos.

Cláusula Décima: A **LOCATÁRIA** poderá realizar nas dependências da Área Locada quaisquer obras, modificações ou benfeitorias, desde que não implique em mudança na estrutura das construções nela existentes e obedeçam as normais legais, devendo devolver a Área Locada, sem as modificações porventura realizadas, se assim exigir o **LOCADOR**.

Parágrafo Primeiro: Todas as benfeitorias úteis e voluptuárias eventualmente promovidas na Área Locada pela **LOCATÁRIA**, observada a prévia anuência do



LOCADOR, ficarão integradas à Área Locada, sem que por elas tenha a **LOCATÁRIA** qualquer direito à indenização ou pagamento, nem mesmo gerará direito de retenção. No entanto, quando do término do presente Contrato, o **LOCADOR**, a seu exclusivo critério: (i) pode acordar com a **LOCATÁRIA** que alguma ou todas benfeitorias úteis e/ou voluptuárias feitas na Área Locada poderão ser mantidas, sem qualquer custo adicional para o **LOCADOR**; e/ou (ii) pode determinar que a **LOCATÁRIA** retire, às suas custas e expensas, alguma ou todas as benfeitorias úteis e voluptuárias que porventura tenha instalado ou realizado na Área Locada, desde que a retirada destas benfeitorias não cause quaisquer danos à Área Locada.

Parágrafo Segundo: No caso de benfeitorias necessárias, assim entendidas aquelas cuja realização seja absolutamente fundamental para a segurança e/ou conservação das construções existentes na Área Locada, serão indenizáveis pelo **LOCADOR** (somente com relação aos custos efetivamente e comprovadamente incorridos), desde que sejam por ele previamente aprovadas. A aprovação do **LOCADOR**, contudo, não eximirá a **LOCATÁRIA** de sua obrigação de observar todas as normas legais ao realizar tal benfeitoria. A hipótese da **LOCATÁRIA** não solicitar ao **LOCADOR** a restituição de valores dispendidos por ela **LOCATÁRIA** para a realização de benfeitorias necessárias, não modifica o fato de que à **LOCATÁRIA** não será permitido reter a Área Locada.

Parágrafo Terceiro: Fica estabelecido que, na hipótese da **LOCATÁRIA** executar quaisquer benfeitorias necessárias na Área Locada, sem a prévia aprovação do **LOCADOR**, além de tal fato configurar descumprimento contratual, à **LOCATÁRIA** não será devido qualquer pagamento ou indenização, e não caberá à **LOCATÁRIA** direito de retenção pela realização de tais benfeitorias.

Parágrafo Quarto: O **LOCADOR** terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados da comunicação da **LOCATÁRIA** informando a necessidade de sua realização, para iniciar reparos que se consubstanciem em benfeitorias necessárias (nos termos do Parágrafo Segundo acima) bem como para estipular uma data limite (devidamente justificada com o respectivo plano de ação) para concluí-los, condizente com a natureza dos reparos a serem executados.

Parágrafo Quinto: Não poderá ser realizada nenhuma benfeitoria, que esteja em desacordo com as normas legais (aí incluído aquelas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT), que modifique a estrutura das construções existentes na Área Locada, que torne inválidos ou ineficazes o Habite-se e/ou qualquer outro alvará ou autorização essencial à regularidade construtiva das construções existentes na Área Locada, ao seu uso e ocupação, que cause danos aos equipamentos existentes na Área Locada.

Parágrafo Sexto: Previamente à execução de qualquer obra ou reforma, a **LOCATÁRIA** deverá providenciar, às suas custas e responsabilidades, e, após obtenção, entregar ao **LOCADOR**: (i) cópia dos alvarás emitidos, das licenças concedidas e/ou das comunicações efetuadas aos órgãos da Administração Pública, nos casos em que assim o exigirem as legislação federal, estadual e/ou municipal; (ii) apólice de seguro de

riscos de obras de engenharia, contratada perante seguradora de primeira linha, com limite de cobertura em valor compatível com a dimensão do serviço a ser executado, valor este previamente aprovado pelo **LOCADOR** e (ii.b) a apólice deverá indicar o **LOCADOR** como único beneficiário e contemplar cobertura para lucros cessantes, inclusive de terceiros; (iii) comprovante de recolhimento da(s) Anotação(ões) de Responsabilidade Técnica – ART relativa(s) à(aos) projetos e execução da obra ou reforma.

Parágrafo Sétimo: Também antes de dar início a qualquer obra ou reforma, a **LOCATÁRIA** deverá entregar ao **LOCADOR**, para prévia aprovação, projeto específico e detalhado da obra ou reforma que pretender executar. De posse do projeto o **LOCADOR** poderá solicitar alterações à **LOCATÁRIA**, no prazo de 15 (quinze) dias da data do recebimento do projeto, caso entenda que tal obra ou reforma poderá comprometer a estrutura das construções existentes na Área Locada, e/ou caso não tenha sido observada alguma norma ou procedimento técnico prescrito por lei e/ou recomendado pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e/ou caso o projeto esteja em desacordo com as demais normas legais, e/ou caso o **LOCADOR** entenda que a obra ou reforma pretendida poderá causar danos aos equipamentos instalados na Área Locada e/ou aos eventuais outros usuários do Imóvel do qual faz parte a Área Locada.

Parágrafo Oitavo: Se a **LOCATÁRIA** executar benfeitorias sem ter obedecido ao disposto nas cláusulas anteriores, restará configurada infração que dará causa à aplicação da multa contratual estabelecida no presente contrato, sem prejuízo da possibilidade do **LOCADOR** rescindir o presente contrato.

Parágrafo Nono: Se tomar conhecimento de que a **LOCATÁRIA** está realizando obra ou reforma de instalação de benfeitoria em desacordo com o estipulado no Contrato, o **LOCADOR** poderá requerer o embargo administrativo ou judicial, bem como promover as medidas necessárias à remoção do que irregularmente tiver sido executado, sem que assista à **LOCATÁRIA** nenhuma indenização.

Cláusula Décima Primeira: A **LOCATÁRIA** deverá comunicar imediatamente e por escrito o **LOCADOR** qualquer intimação de autoridades públicas relativas à Área Locada, bem como a ocorrência de turbção de terceiros ou de qualquer anormalidade que porventura surjam na Área Locada no tocante à solidez de sua construção ou do uso de suas partes componentes, sob pena de rescisão contratual e aplicação das correspondentes penalidades.

Cláusula Décima Segunda: Obriga-se, ainda, a **LOCATÁRIA** a satisfazer, às suas expensas e sem direito a qualquer indenização, todas as exigências dos Poderes Públicos às quais der causa, especialmente as decorrentes do exercício do seu objeto social, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse respeito a que comprovadamente der causa, ainda que em nome do **LOCADOR** ou de terceiros, por inobservância de tais exigências das autoridades competentes.

Parágrafo Primeiro: Reconhece a **LOCATÁRIA** que a não obtenção de qualquer autorização, alvará ou licença para o exercício de suas atividades na Área Locada, não poderá ser invocada como excludente para, de qualquer forma, rescindir o presente Contrato sem o pagamento das penalidades aqui previstas, reduzir o valor do aluguel ora estipulado ou suspender seu pagamento, ou, ainda, justificativa para o não cumprimento de quaisquer de suas obrigações.

Cláusula Décima Terceira: Ao término ou rescisão do presente Contrato, a qualquer tempo e por qualquer hipótese, a **LOCATÁRIA** obriga-se a restituir a Área Locada ao **LOCADOR**, observando as seguintes condições:

- (i) totalmente desocupada de pessoas e de coisas;
- (ii) no mesmo estado de conservação, limpeza e funcionamento atestados no Laudo de Vistoria Inicial (Anexo II); e
- (iii) com pintura completa, com material de primeira linha e nas mesmas cores nas quais a Área Locada foi entregue à **LOCATÁRIA** quando do início da presente locação.

Cláusula Décima Quarta: Para os fins da devolução da Área Locada e constatação do atendimento às condições acima especificadas, fica assegurado ao **LOCADOR**, no prazo de 60 (sessenta) dias antes do término do prazo da presente locação e entrega das chaves (incluída a hipótese de devolução da Área Locada) ou, em caso de rescisão por culpa da **LOCATÁRIA**, tão logo essa ocorra, o direito de vistoria para constatação de seu estado de conservação, limpeza e manutenção, bem como da necessidade de realização de eventuais reparos para atendimento das condições estabelecidas nas cláusulas acima.

Parágrafo Primeiro: Em sendo constatada a necessidade de reparos na Área Locada, a **LOCATÁRIA** continuará responsável pelo pagamento do aluguel e encargos da locação até a conclusão das respectivas obras e satisfação das condições para sua devolução, conforme previsto neste Contrato.

Parágrafo Segundo: A entrega das chaves sem prévia vistoria e sem entrega dos documentos especificados nas cláusulas acima não exonera a **LOCATÁRIA** das obrigações contratuais assumidas neste Contrato, inclusive quanto ao pagamento do Aluguel e respectivos encargos da locação até que todas as condições estipuladas neste Contrato para a devolução da Área Locada tenham sido integralmente cumpridas, e a Área Locada esteja em condições de uso, incluindo o período necessário para a ligação de luz e água e/ou gás (se existente), cujo fornecimento tenha sido suspenso por eventual inadimplemento da **LOCATÁRIA**.

CAPÍTULO VI – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

Cláusula Décima Quinta: Nos termos do artigo 27 da Lei 8.245/91, o **LOCADOR** dará conhecimento à **LOCATÁRIA** da proposta de terceiro para a compra (“a Notificação de Preferência” e a “Proposta”, respectivamente) da Área Locada, a fim de que a **LOCATÁRIA**, querendo, exerça, de modo inequívoco e no prazo de 30 (trinta) dias

contados da data de recebimento da Notificação de Preferência (o "Prazo de Exercício"), seu direito de preferência na aquisição, em igualdade de condições com o terceiro proponente. Se, no curso do Prazo de Exercício, a Proposta for alterada pelo terceiro proponente, o **LOCADOR** fará nova Notificação de Preferência à **LOCATÁRIA**, e o Prazo de Exercício será reiniciado a partir da data do recebimento da nova Notificação de Preferência;

Parágrafo Primeiro: Fica expressamente estabelecido que o direito de preferência referido no caput acima é personalíssimo, isto é, não pode ser cedido a quaisquer terceiros e tampouco ser exercido por quaisquer terceiros. Por terceiros entende-se, também, quaisquer outras sociedades ainda que coligadas, subsidiárias e/ou de controle comum da **LOCATÁRIA** e/ou que de qualquer outra forma integre seu grupo econômico, ainda que indiretamente.

Parágrafo Segundo: Como condição para o exercício de preferência referido no caput, a **LOCATÁRIA** deverá comprovar, no momento do exercício de tal direito, que possui patrimônio suficiente para fazer frente ao exercício do direito de preferência.

Parágrafo Terceiro: Se a **LOCATÁRIA** optar pelo exercício do direito de preferência, as Partes deverão negociar de boa-fé o instrumento de contratação respectivo, observadas integralmente as condições da Proposta. Caso não se assine tal contrato dentro do Prazo de Exercício, a **LOCATÁRIA** decairá de seu direito, estando o **LOCADOR** autorizado a prosseguir com a venda da Área Locada a terceiro, respeitados o preço e condições da Proposta.

Parágrafo Quarto: A **LOCATÁRIA** não poderá exercer o direito de preferência parcialmente.

Parágrafo Quinto: Conforme o artigo 32 e parágrafo único, da lei nº. 8.245/91, o direito de preferência não alcançará os casos de constituição de propriedade fiduciária e de perda de propriedade ou venda por quaisquer formas de realização de garantia, inclusive mediante leilão extrajudicial, e também não alcançará as hipóteses de integralização de capital, fusão e/ou incorporação.

Parágrafo Sexto: Caso não exerça seu direito de preferência conforme aqui previsto, a **LOCATÁRIA** se obriga a permitir a visita dos proponentes à compra da Área Locada, em horários previamente estabelecidos com antecedência mínima de 48 (quarenta e oito) horas, até a efetiva concretização de venda.

CAPÍTULO VII – DA GARANTIA

Cláusula Décima Sexta: Em garantia ao cumprimento de todas as obrigações assumidas neste Contrato, a **LOCATÁRIA** obriga-se a contratar e conferir em favor do **LOCADOR**, em caução, nos termos do inciso I do artigo 37 da Lei 8.245/91, título de capitalização a ser contratado perante companhia emissora de primeira linha, e deverá ser apresentada ao **LOCADOR** no prazo de 30 (trinta) dias contados da assinatura do

presente Contrato. Referida contratação deverá observar, necessariamente, as seguintes características:

- (i) será emitida por companhia emissora idônea de primeira linha, a ser aprovada, previamente e por escrito, pelo LOCADOR;
- (ii) deverá ser renovada automaticamente com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias a contar da data de vencimento, sob pena de infração contratual;
- (iii) nomear o LOCADOR como único beneficiário;
- (iv) ser no valor correspondente a 6 (seis) vezes o preço do aluguel mensal vigente;
- (v) não conter prazo de carência para resgate;
- (vi) ter prazo não inferior a 12 (doze) meses; e
- (vii) deverá vir acompanhada de Autorização para Resgate pelo LOCADOR e Reaplicação, pelo qual a LOCATÁRIA autoriza ao LOCADOR resgatar o título em razão do descumprimento de toda e qualquer obrigação assumida pela LOCATÁRIA nos termos deste Contrato.

Parágrafo Primeiro: Fica desde já estabelecido que a contratação do título de capitalização e entrega do documento correspondente nas condições e prazos aqui estabelecidos e posterior registro deste, às expensas da LOCATÁRIA, perante cartório de títulos e documentos, nos termos do parágrafo primeiro do artigo 38 da Lei 8.245/91, é condição essencial para a celebração deste Contrato, sendo que o não cumprimento desta obrigação por parte da LOCATÁRIA configurará infração contratual com a consequente aplicação da multa prevista na cláusula décima sétima abaixo, sem prejuízo do LOCADOR rescindir o presente instrumento.

Parágrafo Segundo: Fica desde já estabelecido que, quando da renovação do título de capitalização, a LOCATÁRIA deverá ajustar o valor acima previsto, de forma que os valores depositados sempre equivalham a 6 (seis) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época. A referida renovação deve ser feita com 30 (trinta) dias de antecedência de seu vencimento, sob pena de execução da garantia então constituída pelo LOCADOR e rescisão do presente Contrato.

Parágrafo Terceiro: Em caso de não cumprimento de qualquer obrigação prevista no Contrato ou de a LOCATÁRIA não renovar o Título de Capitalização no prazo ajustado, a LOCADORA poderá resgatar o Título de Capitalização em vigor, a qualquer momento, mesmo antes do prazo final de vigência do Título de Capitalização, inclusive com a correção devida, independentemente de interpelação judicial ou extrajudicial, a fim de que o valor do resgate quite eventual importância que lhe seja devida, em razão de débitos oriundos deste Contrato, respeitando os termos descritos nas condições gerais do Título de Capitalização.

Parágrafo Quarto: Na hipótese de inadimplemento da LOCATÁRIA e execução da garantia, caso os recursos resgatados no contexto do título de capitalização não sejam o bastante para fazer frente ao débito da LOCATÁRIA perante o LOCADOR, o LOCADORA restará autorizado a cobrar judicialmente o valor correspondente à diferença havida entre o débito da LOCATÁRIA e os recursos resgatados.

Parágrafo Quinto: Ao término do prazo de locação, desde que cumpridas pela LOCATÁRIA todas as obrigações decorrentes deste Contrato, inclusive, a desocupação da Área Locada e entrega das chaves, sem a existência de qualquer débito ou qualquer outra obrigação pendente por parte da LOCATÁRIA em relação ao LOCADOR, será liberado junto a emissora do título de capitalização, a caução do Título apresentado. Para tanto, deverá ser apresentado documento formalizando o distrato do Contrato, firmado por LOCADOR e LOCATÁRIA, com o reconhecimento de firma das assinaturas, bem como outros documentos requeridos pela emissora do título de capitalização.

CAPÍTULO VIII – DAS PENALIDADES E DA RESCISÃO

Cláusula Décima Sétima: Fica sujeita a multa compensatória equivalente a 03 (três) aluguéis vigentes à época da infração a parte que infringir qualquer das cláusulas deste Contrato, independentemente do prazo decorrido da locação, podendo ainda a parte inocente exigir o cumprimento do Contrato ou considera-lo rescindido, a seu critério. A multa acima estipulada será devida tantas vezes quantas forem as infrações cometidas.

Parágrafo Único: Caso a LOCATÁRIA venha solicitar a rescisão do presente antes da data de seu término, deverá fazê-lo por escrito ao LOCADOR, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, e pagar o LOCADOR a multa prevista no caput da presente Cláusula, reduzida proporcionalmente ao tempo decorrido do contrato, nos termos do artigo 4º da Lei nº. 8.245/91.

Cláusula Décima Oitava: O presente Contrato poderá ser rescindido por qualquer das partes no caso de descumprimento de qualquer das disposições legais aplicáveis à locação e/ou das disposições constantes deste instrumento, desde que as razões do descumprimento não sejam sanadas no prazo de 15 (quinze) dias, contados do recebimento de notificação neste sentido. Para que não haja dúvidas, a rescisão contratual não desonerará a parte inadimplente de sua obrigação do pagamento da multa prevista na Cláusula Décima Sexta.

Parágrafo Primeiro: O presente Contrato, contudo, poderá ser rescindido de pleno direito por qualquer das partes, independentemente de qualquer interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, na ocorrência de qualquer uma das seguintes hipóteses:

- (i) desapropriação do imóvel onde se localiza a Área Locada, desde que tal desapropriação afete total ou parcialmente a Área Locada;
- (ii) falência, recuperação judicial ou extrajudicial da LOCATÁRIA; e
- (iii) cessão do Contrato e/ou sub locação total ou parcial da Área Locada, realizada pela LOCATÁRIA, sem prévia anuência do LOCADOR.

Parágrafo Segundo: Em caso de desapropriação que atinja a Área Locada, total ou parcialmente, o presente contrato ficará automaticamente rescindido sem ônus ou penalidades às partes.

Parágrafo Terceiro: No ato da devolução das chaves e restituição da posse direta da Área Locada ao **LOCADOR**, com a consequente extinção da Locação, seja na hipótese de rescisão contratual, fim do Prazo do Contrato ou qualquer outra, a **LOCATÁRIA** entregar-lhe-á cópia dos comprovantes de pagamento das 6 (seis) últimas constas vencidas de energia elétrica e demais despesas comuns, além de certidão negativa de débitos imobiliários relativas à demais despesas de consumo, além de certidão negativa de débitos imobiliários relativas à Área Locada, não importando referida entrega a não existência de débitos anteriores a tal período, permanecendo a **LOCATÁRIA** responsável por eventuais débitos.

Cláusula Décima Nona: Não poderá a **LOCATÁRIA** escusar-se do pagamento de quaisquer diferenças de aluguéis, impostos, taxas, despesas e/ou outros ônus a que estiver obrigado nos termos da lei e do presente instrumento, sob a alegação de que o pagamento não lhe foi exigido na época fixada neste Contrato.

Cláusula Vigésima: O **LOCADOR**, por si ou por seus prepostos, fica desde já autorizado a ocupar a Área Locada, independentemente de ação própria, sem qualquer outra formalidade, e sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis, caso venha a mesma a ser abandonada pela **LOCATÁRIA**, estando esta em mora com alugueres e/ou demais encargos de locação.

CAPÍTULO IX – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Cláusula Vigésima Primeira: Todas as despesas com o registro deste instrumento serão de responsabilidade da **LOCATÁRIA**, bem como com o cancelamento do referido registro ao término da locação.

Parágrafo Primeiro: A **LOCATÁRIA** obriga-se a cancelar o registro e/ou averbação deste Contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, no prazo de 30 (trinta) dias, contado do término desta locação, sob pena de pagamento da multa prevista na Cláusula Décima Nona, cujo valor constituirá dívida líquida, certa e exigível, para fins de execução pelo **LOCADOR**, sem prejuízo do direito do **LOCADOR** de proceder ao cancelamento.

Parágrafo Segundo: Todas as notificações, demandas, solicitações e outras comunicações nos termos deste instrumento serão efetuadas por escrito e assinadas por ou em nome da parte que as remeter, e deverão ser enviadas por, carta registrada ou protocolada, com porte pago, sendo solicitado aviso de recebimento, por serviço de entrega rápida, pessoalmente, aos seguintes endereços:

- Se para o **LOCADOR**: Edemir Pinto – Av. Araçá, 485 – Condomínio Residencial Alphaville, Campinas, SP, CEP: 13098-379.
- Se para a **LOCATÁRIA**: Confederação Brasileira de Atletismo – Rua Jorge Chammas, 310 – Vila Mariana – São Paulo – SP, CEP: 04016-070.

ou em qualquer outro endereço que venha a ser indicado, por escrito, por uma das partes contratantes.

Parágrafo Terceiro: Nos termos do inciso IV do artigo 58 da Lei nº. 8.245/91, fica desde já autorizada a citação e/ou intimação mediante correspondência com aviso de recebimento, ou, ainda, sendo necessário, pelas demais formas previstas no Código de Processo Civil.

Parágrafo Quarto: O presente Contrato tem eficácia executiva para a competente cobrança judicial dos valores devidos, valendo como título executivo na forma do artigo 784, inciso III, do Novo Código de Processo Civil.

Parágrafo Quinto: A **LOCATÁRIA** é integral e exclusiva responsável pela reparação de quaisquer danos eventualmente causados por seus empregados, prepostos, fornecedores e/ou quaisquer pessoas sob sua responsabilidade, e clientes, direta ou indiretamente, na Área Locada, obrigando-se a ressarcir o **LOCADOR** de todos os prejuízos que vierem a ser por ela suportados, inclusive custas processuais e honorários advocatícios.

Cláusula Vigésima Segunda: As Partes reconhecem que: (i) o não exercício ou o atraso no exercício, por quaisquer das Partes, de qualquer direito que seja assegurado por este contrato ou por lei não constituirá novação ou renúncia de tal direito, nem prejudicará o eventual exercício do mesmo; (ii) a renúncia, por qualquer das Partes, de algum desses direitos somente será válida se formalizada por escrito; (iii) a nulidade ou invalidade de qualquer das cláusulas contratuais não prejudicará a validade e eficácia das demais cláusulas e do próprio contrato, salvo se tratar de cláusula essencial à representação; (iv) o presente instrumento representa o único e integral acordo entre as Partes no tocante ao negócio de que trata, substituindo e superando quaisquer eventuais documentos ou ajustes anteriores, cartas de intenção ou outros instrumentos e minutas preparados ou celebrados anteriormente a esta data; e (iv) as alterações do presente instrumento somente serão válidas quando celebradas entre as Partes por escrito.

Cláusula Vigésima Terceira: O presente contrato obriga as partes e seus sucessores a qualquer título.

CAPÍTULO XII – DAS DECLARAÇÕES DA LOCATÁRIA

Cláusula Vigésima Quarta: A **LOCATÁRIA** declara desde já:

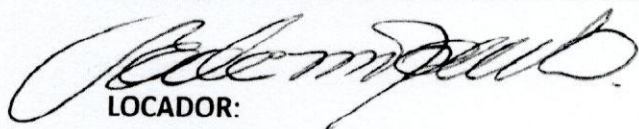
- (i) estar ciente das normas impostas pelas autoridades públicas federais, estaduais e municipais envolvidas com as atividades que irá desenvolver na Área Locada;
- (ii) que as atividades que irá desenvolver na Área Locada em nada conflitam com as disposições legais e infralegais emanadas das referidas autoridades governamentais; e
- (iii) estar ciente das normas relativas ao zoneamento municipal, estadual e eventuais restrições de uso que, de maneira direta ou indireta, se refiram ao Imóvel onde se localiza a Área Locada e à sua destinação.

CAPÍTULO XIII – DO FORO

Cláusula Vigésima Quinta: Fica eleito o Foro da Comarca de Bragança Paulista do Estado de São Paulo, para aí serem dirimidas as dúvidas oriundas do presente contrato, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que o seja, arcando a parte vencida com as custas processuais e honorários advocatícios.

E por estarem assim, justas e contratadas, as Partes firmam o presente instrumento, em 2 (duas) vias de igual teor, na presença das testemunhas abaixo.

Bragança Paulista, 01 de novembro de 2016.



LOCADOR:

Edemir Pinto

LOCATÁRIA:

Confederação Brasileira de Atletismo – CBAt

Confederação Brasileira de Atletismo
José Antonio Martins Fernandes
Presidente / President

TESTEMUNHAS:

Nome:

RG:

EDUARDO ESTETEN
7.602.456

Nome:

RG:

WILSON ROBERTO RODRIGUES
3392403-X