

0008339



**CONTRATO DE CESSÃO DE USO  
ONEROSA QUE ENTRE SI CELEBRAM  
A EMPRESA DE PESQUISA  
AGROPECUÁRIA DE MINAS GERAIS –  
EPAMIG E A TNL PCS S/A**

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

**NOME DA CEDENTE:** EMPRESA DE PESQUISA AGROPECUÁRIA DE MINAS GERAIS, empresa pública estadual, vinculada à Secretaria de Estado da Agricultura e Pecuária, instituída pela Lei Estadual nº 6.310, de 8 de maio de 1974, com estatuto aprovado pelo Decreto Estadual nº 18.647, de 16 de agosto de 1977, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.138.140/0001-23, com sede na Avenida José Cândido da Silveira nº 1.647, no Bairro União, em Belo Horizonte/MG, doravante denominada EPAMIG, neste ato representada por seu Presidente, Baldonedo Arthur Napoleão, brasileiro, casado, Administrador, portador da CI nº 2.195.372 – SSP/MG e CPF nº 076.445.076-04, residente e domiciliado em Belo Horizonte/MG, doravante denominado simplesmente “CEDENTE”;

**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 **CESSIONÁRIA**, quando juntas denominadas simplesmente “PARTES”

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

## 1. OBJETO

1.1. Pelo presente Contrato, a **CEDENTE** dá em Cessão à **CESSIONÁRIA** o imóvel denominado Posto Agropecuário, localizado na Fazenda Experimental de Três Pontas situada na região da Charneca, descrito e caracterizado no Anexo A deste instrumento, conforme matrícula 4637 livro 2 Cartório de Registro de Imóveis de Três Pontas, para o fim da **CESSIONÁRIA** instalar, manter, compartilhar, operar, ampliar, consertar e substituir seu conjunto de antenas, torres (Antenas) e abrigo. As referidas antenas, independentemente de sua Cessão são indissociáveis e inseparáveis, para que a mesma possa cumprir sua finalidade, em relação a necessidade da **CESSIONÁRIA**.



1.2. A CESSIONÁRIA terá também o direito de conectar as Antenas aos equipamentos localizados no imóvel cedido 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.

1.3. O imóvel Posto Agropecuário, ora cedido, será utilizado para o desenvolvimento da atividade de exploração de serviços de comunicação ou telecomunicações e atividades correlatas da CESSIONÁRIA.

## 2. PRAZO DE VIGÊNCIA E RENOVAÇÃO

2.1. O prazo de vigência do presente contrato é de 25 anos (vinte e cinco anos), iniciando-se em 01 de abril de 2008 e terminando em 31 de março de 2033.

2.2. Fica facultado à CESSIONÁRIA, a seu exclusivo critério, renovar a presente Cessão por 2 (dois) períodos subseqüentes de 05 anos, cada, desde que a CESSIONÁRIA entregue a CEDENTE até 30 (trinta) dias anteriores ao encerramento do período de vigência, no endereço constante na cláusula 18, uma comunicação escrita, em que exerce positivamente essa opção, ficando a Cessão 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 (hum mil e trezentos reais).

3.1.1. A CEDENTE, por este instrumento, concederá a CESSIONÁRIA 30 (trinta) dias de carência na Cessão. Isto é, os primeiros 30 (trinta) dias a contar da assinatura do presente instrumento não ensejarão em pagamento de aluguel pela CESSIONÁRIA. A CEDENTE reconhece e garante que não exigirá o pagamento RETROATIVO referente ao período de carência, em tempo algum.

3.3. Os alugueis, conforme acima estipulado, serão pagos pela CESSIONÁRIA à CEDENTE em moeda corrente nacional, até o 10º (décimo) dia útil do mês subseqüente ao vencido, por meio de depósito a ser efetuado em nome da Empresa de Pesquisa Agropecuária de Minas Gerais - EPAMIG, na Conta Corrente nº. 12.689-6, Agência nº. 1503, na Praça Cônego Vitor, 165, Centro, Três Pontas/MG, CEP: 37190-000 – Telefone: 35-3265-3124, Banco Itaú S.A., valendo o comprovante do depósito bancário como recibo.

3.4. Caso o pagamento não ocorra até a data estabelecida no item 3.3, a CESSIONÁRIA 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.



3.5. O pagamento refere-se a utilização regular e ~~interrupta~~ 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 **CESSIONÁRIA** 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. A **CEDENTE** se comprometem desde já a encaminhar anualmente para o endereço da **CESSIONÁRIA**, informado no item 18.1 da Cláusula Décima Oitava, cópia do comprovante de pagamento do IPTU e/ou a respectiva certidão negativa.

5.3. A **CESSIONÁRIA** 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 **CESSIONÁRIA**, que justificou a celebração deste contrato, dará à **CESSIONÁRIA** o direito de rescindi-lo, mediante notificação à **CEDENTE**, 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 estado anterior.



1

## 7. RESPONSABILIDADE CIVIL

**7.1** Responsabiliza-se a **CESSIONÁRIA** 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 **CESSIONÁRIA** concorda em indenizar e/ou isentar a(s) **CEDENTE** (es) de responsabilidade somente por reclamações ou danos diretos relativos ao uso do imóvel cedido, 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 à **CEDENTE** ou resultantes de atos praticados por ele, seus empregados, agentes, prepostos ou qualquer terceiro.

**7.3** Ressalvado o acima disposto, a **CEDENTE** concordam em indenizar e isentar a **CESSIONÁRIA** da responsabilidade por quaisquer reclamações ou danos resultantes do uso do imóvel cedido por elas, **CEDENTE**, e/ou por quaisquer terceiros, exceto reclamações ou danos diretos imputáveis à **CESSIONÁRIA** ou resultantes de atos por ela praticados.

## 8. OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

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

**8.1.** dar ao imóvel cedido a destinação prevista neste instrumento.

**8.2.** manter, durante a vigência do período de Cessão, o imóvel cedido no mesmo estado de limpeza e conservação em que lhe foi entregue, devolvendo o imóvel (ou parte do imóvel) cedido à **CEDENTE**, 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 Cessão qualquer equipamento capaz de pôr em risco a propriedade da **CEDENTE**, 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.



08

## 9. OBRIGAÇÕES DAS CEDENTES

Além de todas as demais obrigações previstas nas cláusulas anteriores, a **CEDENTE** 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 cedido para os profissionais e representantes da **CESSIONÁRIA**, devidamente **identificados e credenciados**, a fim de que procedam a instalação, manutenção, conservação e reparos nos equipamentos da **CESSIONÁRIA**. Na hipótese do acesso ao imóvel cedido depender de passagem em propriedade da **CEDENTE**, estes se obrigam, desde já, a, em qualquer tempo, não criar obstáculos de nenhuma espécie ao acesso ao imóvel cedido pela **CESSIONÁRIA** e seus profissionais e representantes, sob pena de infração contratual.

**9.1.1.** A **CEDENTE** tem pleno conhecimento de que os serviços de telecomunicações prestados pela **CESSIONÁRIA** 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 a **CEDENTE** reconhece que não poderá por qualquer forma ou meio, ainda que judicial, impedir o acesso da **CESSIONÁRIA** ao imóvel objeto da presente Cessão, sob pena de responder pelos danos decorrentes da descontinuidade do serviço de telecomunicações prestado pela **CESSIONÁRIA**.

**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 **CESSIONÁRIA**, sob pena de responder por perdas e danos.

**9.3.** assegurar à **CESSIONÁRIA** 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 **CESSIONÁRIA**.

**9.4.** envidar os seus melhores esforços para que a **CESSIONÁRIA** obtenha, junto as repartições públicas competentes, quaisquer alvarás, licenças ou permissões ao perfeito desenvolvimento das atividades da **CESSIONÁRIA** 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 **CESSIONÁRIA**, fornecendo ou assinando requerimentos ou formulários que se façam obrigatórios para que a **CESSIONÁRIA** 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 a **CEDENTE** ao pagamento de todas as despesas sofridas pela **CESSIONÁRIA**, no caso de necessidade de remoção dos equipamentos, antenas etc., para outro local, sem prejuízo do pagamento de perdas e danos.





6008339

## 10. TITULARIDADE E POSSE

10.1. A **CEDENTE** declaram e garantem ser os proprietários e legítimos possuidores do imóvel cedido, bem como que o mesmo está livre e desembaraçado de quaisquer ônus e gravames. A **CEDENTE** declara e garante, 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 Cessão. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas, estarão a **CEDENTE** 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. A **CEDENTE** autorizam, neste ato, a **CESSIONÁRIA**, 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 **CESSIONÁRIA** terá preferência para adquirir o imóvel cedido em igualdade de condições com terceiros, se e quando o mesmo for concedido a venda.

12.2. A **CEDENTE** darão conhecimento do negócio, por escrito, informando à **CESSIONÁRIA** 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 **CESSIONÁRIA**, em caso de venda, cessão ou qualquer outra modalidade de alienação do imóvel cedido, 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 Cessão. Ocorrendo qualquer das hipóteses previstas, estarão a **CEDENTE** 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

**13.1.** Poderão as **PARTES** denunciarem o presente contrato, independentemente de motivo e justificação, sem ônus para as mesmas, devendo comunicar tal intenção à parte contrária com prazo de 30 (dias) de antecedência.

**13.2.** Em caso de desapropriação da totalidade ou de parte substancial do imóvel cedido, ou da necessidade de realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público ou do imóvel onde se situa a presente Cessão, 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 Cessão, bem como em caso de cancelamento pela ANATEL da autorização para exploração do serviço da **CESSIONÁRIA**, 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 pelas **PARTES** sem qualquer ônus e mediante aviso, por escrito, de efeito imediato, caso ocorra fato comprovado de irregularidade, inadimplência ou negligência que prejudique o bom funcionamento das ações previstas neste termo.

### 14. DA SUBCESSÃO E TRANSFERÊNCIA

**14.1.** Poderá a **CESSIONÁRIA** subceder para terceiros, mediante prévia comunicação e autorização da **CEDENTE**, o objeto do presente Contrato descrito na cláusula 1<sup>a</sup>.

**14.2.** A **SUBCESSIONÁRIA** deverá se submeter, por escrito, total e incondicionalmente aos termos do presente Contrato, antes de ser imitida na posse do imóvel.

### 15. INSTALAÇÃO DOS EQUIPAMENTOS E BENFEITORIAS

**15.1.** A **CESSIONÁRIA** fica autorizada a fazer no imóvel cedido 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 cedido.

**15.2.** Além da realização das obras, a **CESSIONÁRIA** 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



105

a operação e manutenção da rede de comunicações, telecomunicações e atividades correlatas.

**15.3.** 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 cedido pela **CESSIONÁRIA**, sejam de que espécie for, necessários para o desenvolvimento de suas atividades;

**15.4.** A **CESSIONÁRIA** 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;

**15.5.** A **CEDENTE** quando houver a necessidade de instalação de maquinário que ofereçam algum risco de interferência nos equipamentos, ou ainda, capazes de prejudicar a transmissão e/ou recepção dos sinais da **CESSIONÁRIA** deverá acioná-la, buscando o entendimento equilibrado para que não haja prejuízo às **PARTES**.

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

**15.6.1.** A **CEDENTE** notificarão a **CESSIONÁRIA**, 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.

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

**15.7.** Vindo a **CESSIONÁRIA** a constatar possibilidade de interferência, decorrente da pretendida instalação de equipamentos e/ou benfeitorias por parte da **CEDENTE** ou de terceiros por eles autorizados, a instalação não poderá ocorrer.

## 16. INADIMPLEMENTO

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



de considerar este contrato rescindido, ou adotar outra medida, que entenda cabível, inclusive de natureza judicial.

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

## 17. DISPOSIÇÕES GERAIS

**17.1.** 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 a **CEDENTE**:

Avenida José Cândido da Silveira nº 1.647, Bairro União  
Belo Horizonte – MG - CEP. 31170-000  
Dr. Vinicius  
Tel.: 31 – 3489 5014

- Para a **CESSIONÁRIA**:

Rua do Lavradio, nº 71 – 5º andar/Centro  
Rio de Janeiro – RJ – CEP.: 20230-070  
A/C: Coordenação de Sites  
Tel.: 21 3131-9557/9562/9552/9563

Telemar Norte Leste S/A  
Rua do Lavradio, 71 - 6º andar  
Gerência de Patrimônio  
Centro - Rio de Janeiro/RJ - CEP: 20.230-070  
Fone: (21) 4002-3001

**17.1.1.** A **CEDENTE** 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 alugueis, envio de correspondências, demonstrativo para recolhimento de Imposto de Renda, quando cabível, etc.

**17.2.** 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.

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

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



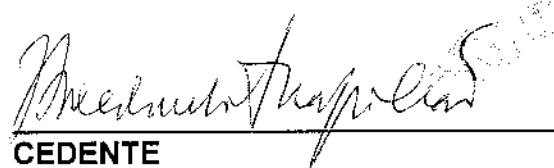
17.5. Este contrato vincula as **PARTES**, seus herdeiros, sucessores e cessionários a qualquer título.

## 18. FORO

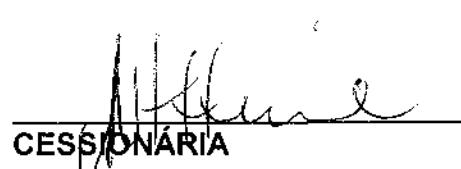
18.1 As **PARTES** elegem o foro central da cidade do Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, como competente para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia porventura oriunda deste instrumento e renunciam, expressamente, a qualquer outro, que tenham ou venham a ter, por mais especial que seja.

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.

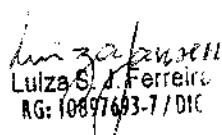
Belo Horizonte, 01 de maio de 2008.

  
**CEDENTE**

  
**CESSONÁRIA**

  
**CESSONÁRIA**

### Testemunhas:

1. Nome:   
RG.: Lulza S. J. Ferreira  
RG: 10697693-7 / DIC

2. Nome:   
RG.: Isabel Cristina P. P. da Silva  
RG: 09636754-5

SERVICIO NOTARIAL DO OFÍCIO  
TRIBUNAL - Av. Augusto de Lima, 386 - tel (031) 3273-5744  
Reconheço por semelhança dou a(s) firma(s) abaixo:  
BALDONEDO ARTHUR NAPOLEÃO  
Belo Horizonte, 28/05/2008 v-00-M/000

Zenilde Silva Chaves /24/10/08  
EM:R\$1,52 ART:31/R\$0,15  
VARLAN

  
Scio de Recilizao  
ANN 9437

Locação Não Residencial OI  
BCF NAME TRÊS PONTAS e ID MGTSP5846 A  
Página 10 de 11



0008339

02

CROQUI

