

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO

Pelo presente instrumento, de um lado, como legítimo possuidor e titular dos direitos de exploração do **CONDOMÍNIO CAPITAL FINANCIAL CENTER**, doravante denominada apenas por **LOCADORA**, a saber:

CONDOMÍNIO CAPITAL FINANCIAL CENTER, com sede no SIG QUADRA 04 lotes 75/83/125/175, CEP: 70.610-440, Brasília-DF, inscrita no **CNPJ sob o nº 21.542.059/0001-81**, representado por seu Síndico, **CAPITAL FINANCIAL LTDA**, inscrita no **CNPJ sob o nº 21.337.246/0001-23**, neste ato representada por **Rodrigo Jardim do Amaral Mello**, inscrito no **CPF/MF sob o nº** [REDACTED]

E de outro lado,

AGÊNCIA BRASILEIRA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL, Serviço Social Autônomo instituído nos termos da Lei nº 11.080, de 30 de dezembro de 2004, e do Decreto nº 5.352, de 24 de janeiro de 2005, com sede no Setor de Indústrias Gráficas (SIG) Quadra 04, Bloco B, Ed. Edifício Capital Financial Center, CEP 70.610-440, Brasília/DF, inscrita no **CNPJ sob o nº 07.200.966/0001-11**, neste ato representada pela **Presidente OLAVO NOLETO ALVES**, e pelo **Superintendente OLMO BORGES XAVIER**, de acordo com seu Estatuto Social, doravante designada **LOCATÁRIA** ou **ABDI**;

As partes acima qualificadas, considerando que:

As partes têm entre si justas e contratadas a presente locação de espaço para fim não residencial, de acordo com a lei 8.245/91.

Resolvem de mútuo e comum acordo firmar o presente instrumento mediante as seguintes cláusulas e condições:

Cláusula Primeira – Do objeto

- 1.1 O objeto do presente contrato é a locação do Depósito D-001 no 3º subsolo, com área de **30,26 m² (trinta vírgula vinte e seis metros quadrados)**, com a finalidade única de permitir o locatário, a utilização do mesmo como depósito.

Cláusula Segunda – Do prazo

- 2.1 O prazo da presente locação será por tempo indeterminado, iniciando a partir do dia **01 de junho de 2026**.

OBX
QMA
RJ



Cláusula Terceira – Do preço, pagamento e reajuste

3.1 O valor bruto do aluguel mensal pactuado entre as partes é de **R\$ 1.000,00 (mil reais)**.

3.2 O aluguel deverá ser pago mensalmente de forma antecipada através do mesmo boleto bancário da taxa condominial mensal, tendo como vencimento sempre o dia 10 (dez) de cada mês.

3.4 Caso o **LOCATÁRIO** não receba o boleto para pagamento do aluguel, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias antes do vencimento, o mesmo se obriga e se compromete a procurar a Administradora contratada, situada na sala de administração do **CONDOMÍNIO CAPITAL FINANCIAL CENTER**, no horário comercial, solicitando a segunda via para pagamento em uma das agências bancárias, sem quaisquer custos adicionais, desde que não ultrapasse a data do vencimento.

3.5 O Valor do aluguel será reajustado anualmente pelo Índice nacional de preços ao consumidor amplo (**IPCA – IBGE**) ou pela menor periodicidade de reajuste que a lei vier a estabelecer.

Cláusula Quarta – Das instalações e benfeitorias

4.1 Poderá o Locatário realizar acessões e benfeitorias as quais, findo o prazo de locação ficarão incorporadas ao imóvel, a menos que a Locatária, desde que com a anuência do Locador, faça a remoção das mesmas, devendo então restituir o imóvel no estado em que recebeu, com os desgastes naturais.

Cláusula Quinta – Da entrega e restituição do espaço

5.1 Decorrido o prazo contratual obriga-se o **LOCATÁRIO** a devolver a **LOCADORA** o espaço inteiramente livre e desembaraçado de objetos, independentemente de qualquer aviso ou notificação, judicial ou extrajudicial.

5.2 A não devolução do espaço objeto da presente locação, livre e desembaraçado de objetos, implicará na majoração do valor do aluguel reajustável em 15% (quinze por cento) no dia posterior ao vencimento do prazo de locação ora ajustado e, sucessivamente, a cada lapso temporal de 12 (doze) meses, sem prejuízo do disposto no artigo 57 da Lei nº 8.245/91.

Cláusula Sexta – Do Inadimplemento

6.1 Caracteriza inadimplemento contratual do **LOCATÁRIO** a infração de qualquer cláusula ou o descumprimento de qualquer obrigação estabelecida neste contrato ou em qualquer dos anexos, sujeitando o **LOCATÁRIO** às seguintes penalidades: **a)** juros de mora a razão de 0,033% (zero virgula

zero trinta e três por cento) ao dia até o máximo de 20% (vinte por cento); **b)** multa moratória 2% (dois por cento) sobre o valor total da obrigação em atraso; **c)** correção monetária, "*pró rata tempore*", com base na variação do valor do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado da Fundação Getúlio Vargas) de todas as quantias em débito, até a data do efetivo pagamento, inclusive encargos da obrigação em atraso; **d)** todas as despesas e custas judiciais, assim como, honorários advocatícios, na base de 20% (vinte por cento) sobre o total do débito, se a cobrança efetivar-se judicialmente ou amigavelmente, mas com interveniência de advogado.

Cláusula Sétima – Da sublocação

7.1 O **LOCATÁRIO** não poderá ceder ou transferir o presente contrato, por sublocação, sem prévio e expresse consentimento da **LOCADORA**.

Cláusula Oitava – Das obrigações das partes

8.1 Caberá ao locatário a responsabilidade pela vigilância e preservação do espaço ora locado.

8.2 O locatário ficará responsável por quaisquer danos causados decorrentes de sinistros ocorridos no espaço locado, tais como incêndios e explosões de qualquer natureza decorrentes do uso da área locada. Será o locatário ainda responsável por todo e qualquer dano que venha a causar nas dependências do **LOCADOR** ou dos condôminos, locatários, funcionários e/ou clientes das empresas instaladas no condomínio.

8.3 O locatário será responsável pela limpeza do espaço locado, bem como a manutenção, segurança e guarda de seus objetos, materiais e acessórios ali instalados.

8.4 O locador não será responsável por furtos ou danos nos equipamentos e instalações do locatário causados por terceiros.

8.5 O locatário aceita os princípios que regem os condomínios, como regimento interno, manual de obras, convenção de condomínio, atas de assembleias e atas de reuniões de conselho.

Cláusula Nona – Da Rescisão

9.1 O Contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo, por qualquer das partes, sem a aplicação de sanções, desde que haja aviso prévio de no mínimo 30 (trinta) dias, a retirada de todos os móveis e benfeitorias e a recuperação do espaço retornando-o ao estado original em que recebeu o **LOCATÁRIO**.

Cláusula Décima – Da sucessão

10.1 As partes se obrigam por si, seus herdeiros e sucessores ao fiel cumprimento deste contrato.

Cláusula Décima Primeira – Disposições gerais

11.1 O **LOCATÁRIO**, expressamente, declara conhecer os documentos que integram o presente contrato, quais sejam: Planta de localização do espaço; Resumo das normas; Regimento interno do **CONDOMÍNIO CAPITAL FINANCIAL CENTER**; Manual de obras do **CONDOMÍNIO CAPITAL FINANCIAL CENTER**, de cada um dos quais, neste ato, recebe uma cópia, valendo este instrumento como recibo.

11.2 O presente contrato se subordina, integralmente à convenção e regimento interno do **CONDOMÍNIO CAPITAL FINANCIAL CENTER**, acima mencionada, cujas disposições, a menos que aqui expressamente revogadas ou modificadas prevalecerão sobre as deste instrumento, em caso de eventual colidência.

Cláusula Décima Segunda – Da novação

12.1 Se a **LOCADORA** admitir, em benefício do **LOCATÁRIO**, qualquer atraso ou recebimento a menor no pagamento do aluguel e demais despesas que lhe incumba ou, no cumprimento de qualquer outra obrigação contratual, essa tolerância não poderá ser considerada com alteração das condições deste contrato, nem dará ensejo a novação do artigo 838 do Código Civil Brasileiro por parte dos fiadores, pois se constituirá em ato de mera liberalidade da **LOCADORA**.

12.2 A outorga de recibos posteriores não significa nem representa quitação de outras obrigações estipuladas no presente contrato, deixadas de cobrar nas épocas certas, principalmente os encargos fixados neste contrato.

Cláusula Décima Terceira – Da confidencialidade

13.1 Obrigam-se as partes a observar sigilo e confidencialidade sobre o conteúdo deste instrumento, sob pena de responder por perdas e danos e lucros cessantes, além da punição criminal pela violação de sigilo profissional, prevista no art. 154 do Código Penal Brasileiro.

13.2 A **LOCADORA** deverá manter a confidencialidade de todas as informações advindas desta relação contratual, que estejam fora do domínio público, ou seja, daquelas que terceiros não teriam acesso a menos que divulgadas pelo **LOCATÁRIO**. Entretanto, estas informações confidenciais poderão ser reveladas nos seguintes casos:

INCISO I: Em cumprimento às disposições legais, determinações judiciais ou aos despachos das entidades competentes;

INCISO II: Em cumprimento a um requerimento de um órgão público ou de uma entidade reguladora do governo;

INCISO III: A fim de defender a **LOCADORA** de alegações de violação dos direitos de terceiros ou para proteger os interesses e o bom nome da **LOCADORA** ou de

terceiros;

INCISO IV: A fim de identificar e sanar problemas técnicos; e

INCISO V: A fim de dar cumprimento às cláusulas e condições ajustadas neste instrumento particular de contrato.

Cláusula Décima Quarta – Da Proteção de Dados

14.1 As Partes declaram que conhecem a Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD, Lei nº 13.709, 14 de agosto de 2018, comprometendo-se a cumpri-la e a exigir seu cumprimento por parte de seus contratados.

14.2 Parágrafo Primeiro. Fica o **LOCATÁRIO** autorizada a coletar e tratar os dados pessoais dos representantes da CONTRATADA, que este termo subscreve, para o fim exclusivo de viabilizar a execução deste CONTRATO, observando-se as exceções previstas no art.11, II da LGPD e o seguinte:

INCISO I. fica autorizada a coleta e o tratamento dos seguintes dados pessoais dos representantes do **LOCATÁRIO**: nome completo e cópias e números de identidade e CPF;

INCISO II. a coleta e tratamento dos dados acima especificados tem por finalidade viabilizar a execução das obrigações contratuais, inclusive para que o LOCATÁRIO identifique e entre em contato com os representantes da CONTRATADA por meio de mailing, mensagem eletrônica ou contato telefônico;

INCISO III. O **LOCATÁRIO** não divulgará os dados pessoais coletados.

14.3 O **LOCATÁRIO** é a controladora dos dados pessoais tratados nesta Cláusula, podendo ser contatada por meio do seguinte endereço eletrônico: dpo@abdi.com.br.

14.4 O **LOCATÁRIO** poderá manter e tratar os dados pessoais durante todo o período em forem necessários ao atingimento das finalidades acima destacadas.

14.5 O **LOCATÁRIO** se responsabiliza por todas as medidas de segurança necessárias à proteção dos dados coletados ou tratados de incidentes de segurança da informação e comunicará aos titulares dos dados e à Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD) a ocorrência de incidente de segurança que possa acarretar risco ou dano relevante, em conformidade ao art. 48 da LGPD.

14.6 Os representantes do **LOCATÁRIO**, na qualidade de titulares dos dados, poderão exercer, no que couber, os direitos previstos no art. 18 da LGPD.

14.7 Os representantes do **LOCATÁRIO** poderão revogar a anuência aqui manifestada, ou solicitar que sejam eliminados os seus dados pessoais não anonimizados, ficando cientes que isto poderá impedir a continuidade da relação contratual.

Cláusula Décima Quinta – Do Regime legal e Foro

15.1 A legislação aplicável ao presente INSTRUMENTO é a brasileira, em especial, a Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, com as alterações implementadas pela Lei nº 12.112/09, e, principalmente, a expressa disposição contida em seu artigo 54. Na omissão de referida Lei Federal específica, o Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

15.2 As partes elegem o foro de Brasília - Distrito Federal, para dirimir quaisquer dúvidas decorrentes deste contrato e de seus anexos. E, por estarem assim justas e contratadas, as partes, acima qualificadas, assinam o presente instrumento em 02 (duas) vias, recebendo neste ato uma cópia de cada um dos documentos que o integram, cujo teor declaram conhecer integralmente, tudo na presença das testemunhas abaixo.

Brasília, 14 de maio de 2026.

Rodrigo Jardim

CONDOMÍNIO CAPITAL FINANCIAL CENTER
LOCADORA

Olmo Borges Xavier

Olavo Noleto Alves

AGÊNCIA BRASILEIRA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL
LOCATÁRIA

Testemunhas:

Luziene Bispo

Nome: Luziene de Souza Bispo
C.P.F.: [REDACTED]

Eron Campos Saraiva de Andrade

Nome: Eron Campos Saraiva de Andrade
C.P.F.: [REDACTED]

