

**Instrumento Particular de Contrato para Locação de Equipamentos de Geração Fotovoltaica e outras avenças**

Pelo presente instrumento particular e na melhor forma de direito, a parte abaixo qualificada (“Locadora”):

| Dados deste Contrato                                               |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| Contrato n°:                                                       |                                                                                                                                                                                                       | Data: |           |
| Dados da Pessoa Jurídica da “Locadora” (se PJ)                     |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Razão social:                                                      | -                                                                                                                                                                                                     |       |           |
| CNPJ:                                                              | -                                                                                                                                                                                                     |       |           |
| Endereço da sede:                                                  | -                                                                                                                                                                                                     |       |           |
| Dados Bancários para pagamento:                                    | -                                                                                                                                                                                                     |       |           |
| Dados do Representante Legal (se PJ) ou do “Locador” Pessoa Física |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Nome:                                                              |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| CPF:                                                               |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Estado civil:                                                      |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Profissão:                                                         |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Endereço:                                                          |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Telefone (ambos):                                                  |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| E-mail (ambos):                                                    |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Dados da Central de Geração de Energia (“Usina”)                   |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Potência total das placas:                                         | -                                                                                                                                                                                                     |       |           |
| Potência total dos inversores:                                     | 75 Kw                                                                                                                                                                                                 |       |           |
| Distribuidora:                                                     |                                                                                                                                                                                                       | UC:   | A definir |
| Dados do Aluguel, do Desempenho e Bancários                        |                                                                                                                                                                                                       |       |           |
| Performance Alvo:                                                  | 12.000 kWh                                                                                                                                                                                            |       |           |
| Aluguel Base (Contribuição Mensal + Taxa de Performance):          | R\$6.600,00, dos quais serão descontados os impostos correspondentes ao fio-B (tendo como base exclusivamente os abatimentos relacionados ao fio-B descritos na fatura de energia da concessionária). |       |           |
| Prazo:                                                             | 12 meses, automaticamente prorrogáveis por novos ciclos de 12 meses                                                                                                                                   |       |           |

e a pessoa jurídica de direito privado,

devidamente representada neste ato pelos sócios administradores

Locador e Locatário, doravante denominadas em conjunto como “Partes” e, individual e indistintamente, como “Parte”, resolvem, de comum acordo:

### **CLÁUSULA PRIMEIRA - OBJETO:**

1.1. O presente instrumento tem como objetivo a Locação de central de geração de energia (“Usina”) de propriedade da Locadora para atender a demanda energética da Locatária.

1.2. A Usina terá características de micro ou mini geração distribuída, conforme disposto na REN 482 e nas normas que posteriormente vierem a lhe substituir ou alterar.

1.3. A Locadora atua de forma profissional e assessora interessados em utilizar fontes renováveis de energia por meio do aluguel da infraestrutura de geração fotovoltaica, via autoconsumo remoto ou consórcio, nos termos da REN 482, conforme alterada pela REN 687.

1.4. As Partes firmam o presente contrato de locação para que a Locatária exerça a posse da Usina, de modo que passe a receber em suas contas da Concessionária local os créditos de energia gerados pela central de geração, sendo a Locadora responsável pelos serviços de operação e manutenção da Usina.

1.5. A Locadora declara que os equipamentos locados são próprios e, quando necessário, serão manuseados ou substituídos durante o prazo de duração do presente contrato por pessoa(s) capacitada(s), sob sua exclusiva responsabilidade, em estrita conformidade com os melhores procedimentos técnicos e de segurança, de modo a prover a integridade física e condições adequadas de funcionamento ao sistema.

1.6. É expressamente proibida à Locatária qualquer intervenção nos equipamentos, de modo a impedir sob qualquer forma alterações físicas, danos, bem como interferências no funcionamento dos mesmos.

### **CLÁUSULA SEGUNDA – DESTINAÇÃO DA LOCAÇÃO**

2.1. A Usina a ser alugada será utilizada pela Locatária como uma central de microgeração ou minigeração distribuída, por meio de autoconsumo remoto, através do sistema de compensação de energia elétrica previsto na REN 482, para compensar a energia elétrica gerada pela Usina com o consumo de suas Unidades Consumidoras, situadas na mesma área de concessão da Distribuidora.

2.2. A energia elétrica ativa gerada pela Usina será injetada no sistema de distribuição da Distribuidora, possibilitando a compensação dos volumes excedentes de energia elétrica

## **Instrumento Particular de Contrato para Locação de Equipamentos de Geração Fotovoltaica e outras avenças**

injetados com o consumo de energia elétrica ativa das Unidades Consumidoras da Locatária, conforme percentuais de rateio da energia elétrica excedente ajustados a critério exclusivo da Locatária.

2.3. A contabilização e compensação da energia elétrica injetada pela Usina no sistema de distribuição da Distribuidora, através do sistema de compensação, em favor da Locatária e suas Unidades Consumidoras, é de responsabilidade da Distribuidora.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – OPERAÇÃO E PERFORMANCE DA USINA**

3.1. As Partes têm ciência de que a geração de energia pela Usina poderá variar mensalmente, especialmente em função da excelência nos serviços de operação e manutenção da Usina.

3.2. A “Performance da Usina” será apurada mensalmente tendo como base o relógio medidor instalado na entrada da Unidade Consumidora na qual está instalada a Usina, considerando-se este notoriamente o modo mais preciso e confiável.

3.3. A Performance da Usina apurada será líquida, isto é, a Performance da Usina será a diferença entre a energia injetada pela Usina na rede da Concessionária e suas despesas, sendo as medições baseadas nos indicadores do relógio medidor (Cláusula 3.2).

3.4. Como garantia da performance de geração de energia projetada para cada Ciclo de Apuração mensal (“Performance Alvo”), a Locadora se responsabilizará pelos serviços de operação e manutenção da Usina.

3.5. A apuração da performance da central de geração da Usina em cada Ciclo de Apuração será realizada pela Locatária, que apresentará à Locadora relatório de medição da energia elétrica gerada pela Usina no referido ciclo confrontando a Performance Alvo com a Performance da Usina.

### **CLÁUSULA QUARTA – PRAZO DA LOCAÇÃO**

4.1. O presente contrato de locação terá sua vigência iniciada na data da sua assinatura e permanecerá em vigor pelo prazo determinado de 12 meses a contar da data de início da Operação Efetiva, salvo se for extinto nas hipóteses previstas na Cláusula Oitava abaixo.

4.2. Sempre ao final do ciclo de vigência serão automaticamente renovados os termos deste contrato por prazo de 12 meses, salvo se quaisquer das Partes manifestar o seu desinteresse na referida prorrogação durante os 60 (sessenta) dias corridos anteriores à data prevista para o término do prazo contratual acima previsto.

### **CLÁUSULA QUINTA – ALUGUEL**

5.1. Pagará mensalmente a Locatária pela locação da Usina o somatório dos seguintes valores: (1) O valor fixo de “Contribuição Mensal” correspondente a 60% do valor do Aluguel Base, somado ao (2) Valor variável de “Taxa Performance” correspondente a 40% do Aluguel

## **Instrumento Particular de Contrato para Locação de Equipamentos de Geração Fotovoltaica e outras avenças**

Base a título de bonificação pela excelência nos serviços de operação e manutenção da Usina, observadas as regras abaixo:

i. Caso a Performance da Usina para o Ciclo de Apuração seja igual à "Performance Alvo", será devido o valor previsto originalmente neste Contrato;

ii. Caso a Performance da Usina para o Ciclo de Apuração seja superior à "Performance Alvo", à Parcela Performance será acrescido valor apurado da seguinte forma: proporcionalmente (pro rata), para cada 1% de geração que exceder a Performance Alvo, será devido acréscimo equivalente a 2,5% do valor da Parcela Performance;

iii. Caso a Performance da Usina para o Ciclo de Apuração seja inferior à "Performance Alvo", à Parcela Performance será descontado valor apurado da seguinte forma: proporcionalmente (pro rata), para cada 1% de ineficiência de geração com base na Performance Alvo, será devido redução equivalente a 2,5% do valor da Parcela Performance.

iv. Para o caso (iii), caso o valor a ser descontado da Parcela Performance seja superior ao valor total desta, esta será integralmente zerada e o desconto excedente será abatido da Contribuição Mensal.

5.2. Quando do início da vigência deste Contrato, o Aluguel mensal somente será devido a partir da aprovação do Anexo G/G.2 e do efetivo direcionamento de créditos para as UCs beneficiárias da energia elétrica injetada pela Usina no sistema de distribuição da Distribuidora. Quando da aprovação do Anexo G/G.2, o primeiro pagamento do Aluguel será em até 60 dias devido ao prazo de medição pela Concessionária.

5.3. Iniciado o pagamento do Aluguel mensal, este terá vencimento no dia 10 (dez) do mês subsequente ao mês de referência, devendo ser pago pela Locatária exclusivamente por meio de depósito na conta corrente indicada pela Locadora. Comprovantes de depósito dos aluguéis servirão como comprovantes de quitação.

5.4. A Locatária poderá reter o pagamento do Aluguel mensal caso a Locadora não tenha quitado os impostos territoriais do imóvel: ITR ou IPTU. Neste caso, quando da posterior quitação dos devidos impostos comprovada mediante certidões negativas, a Locatária deverá pagar à Locatária os Aluguéis retidos no prazo de 5 dias úteis, sem que haja incidência de qualquer tipo de multa, juros ou correção.

5.5. Cada Parte se responsabilizará em pagar e recolher os tributos incidentes sobre suas atividades, nos termos da legislação vigente.

5.6. O valor do Aluguel Base será reajustado mensalmente, a partir da data de assinatura deste Contrato, pela variação da inflação da tarifa da energia elétrica, sem a obrigação de notificação informativa do reajuste entre as Partes.

5.7. Em caso de inadimplemento do Aluguel, a Locatária será automaticamente constituída em mora, independentemente do envio de comunicação pela Locadora, incidindo sobre os valores inadimplidos:

i. **Atualização monetária**, calculada *pro rata die*, pela variação positiva do IPCA/IBGE ou, no caso de sua extinção, por outro índice que venha a substituí-lo, apurada entre a data do inadimplemento e a data do efetivo pagamento, sendo que será adotada a variação positiva do índice do mês anterior ao mês de pagamento;

ii. **Juros de mora simples**, equivalentes a 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die, entre a data de inadimplemento e a data do efetivo pagamento, aplicáveis sobre o valor inadimplido atualizado monetariamente; e

iii. **Multa de mora** de 2% (dois por cento), aplicável sobre o valor atualizado monetariamente e com a aplicação dos juros de mora simples já insididos.

## **CLÁUSULA SEXTA – OPERAÇÃO, MANUTENÇÃO E SEGURANÇA**

6.1. Tendo em vista a complexidade técnica inerentes à central de geração da Usina, e o fato dos equipamentos da Usina estarem em período de garantia dos fabricantes, a Locatária deverá sempre se utilizar da Locadora para prestação de todas as atividades de operação, manutenção, monitoramento e segurança da central de geração da Usina, e para qualquer manuseio ou intervenção na central de geração (“Atividades de O&M”).

6.2. Os prestadores de serviços especializados contratados pela Locadora para realizar as Atividades de O&M deverão observar as características de cada equipamento da central de geração, indicadas pelos respectivos manuais dos fabricantes disponibilizados pela Locadora.

6.3. O manuseio da central de geração da Usina por pessoa não autorizada pela Locadora poderá acarretar riscos à central de geração e à integridade física e à vida de tal pessoa.

6.4. Considerando o disposto no item 6.1, a Locatária deverá se abster de: (i) manusear, sem autorização da Locadora, a central de geração da Usina; (ii) alterar as características mecânica e eletrônica atual da central de geração da Usina; (iii) alienar partes e peças da central de geração da Usina; (iv) praticar qualquer ato que implique na desconfiguração e/ou descaracterização da central de geração da Usina; e (v) realizar qualquer intervenção na Usina que não esteja prevista neste Contrato.

## **CLÁUSULA SÉTIMA – OBRIGAÇÕES GERAIS DAS PARTES**

7.1. São **obrigações da Locatária**, sem prejuízo de outras dispostas neste Contrato:

i. Efetuar o pagamento pontual e tempestivo dos Aluguéis Mensais e demais obrigações constantes das cláusulas deste contrato, podendo a Locadora exigir da Locatária a apresentação, em até 48 horas da data solicitação, dos comprovantes de pagamento dos respectivos encargos;

ii. Avisar imediatamente à Locadora do recebimento de qualquer correspondência, notificação ou intimação feita pelos poderes públicos federal, estadual e municipal, ou por qualquer entidade estatal ou paraestatal, inclusive concessionárias ou permissionárias de serviços públicos, que tenham por objeto este Contrato;

iii. Manter as unidades consumidoras da Usina sob sua titularidade durante a vigência do Contrato, desde o registro/alteração de tal titularidade para o seu nome, perante a Distribuidora;

## **Instrumento Particular de Contrato para Locação de Equipamentos de Geração Fotovoltaica e outras avenças**

iv. Manter-se e manter suas Unidades Consumidoras, durante a vigência deste Contrato, em conformidade com as condições previstas neste contrato, as quais são essenciais ao cumprimento da destinação da locação ora celebrada; e

v. Comunicar a locadora por escrito ou verbalmente a ocorrência de quaisquer irregularidades ou defeitos observados nos equipamentos locados.

**7.2. São obrigações da Locadora, sem prejuízo de outras dispostas neste Contrato:**

i. Operar e manter a usina para garantir a Performance Alvo;

ii. Manter a Locatária illesa das responsabilidades que sejam atribuídas à Locadora em razão da operação e manutenção da Usina;

iii. Tomar as providências necessárias para zelar pela segurança da Usina, prevenindo roubos e furtos;

iv. Tomar as providências necessárias para zelar pela integridade física dos profissionais que comparecerem à Usina para realizar as Atividades de O&M;

v. Comunicar locatária em caso de inconformidade, defeito, caso fortuito ou qualquer evento que comprometa a Performance da Usina;

vi. Manter regularizados todos os alvarás e licenças ambientais da Usina, assumindo as responsabilidades por eventuais passivos relacionados a estas matérias; e

vii. Custear os consumos de água e esgoto da Usina, bem como os impostos que incidirem sobre o imóvel.

**7.3.** A Locadora está autorizada a subcontratar, no todo ou em parte, suas obrigações previstas no Contrato, o que não diminuirá sua responsabilidade assumida perante a Locatária.

## **CLÁUSULA OITAVA – RESCISÃO CONTRATUAL**

**8.1.** O presente Contrato poderá ser rescindido por iniciativa de qualquer das Partes, a qualquer tempo, observando-se a notificação da outra Parte por escrito com no mínimo 60 dias corridos de antecedência.

**8.2.** Quando da rescisão, não haverá qualquer multa ou penalidade para qualquer das Partes, cabendo-lhes apenas arcar com os acertos financeiros pendentes relacionados à locação.

## **CLÁUSULA NONA – CESSÃO CONTRATUAL E OUTRAS AVENÇAS**

**9.1.** É vedada a cessão, no todo ou em parte, de direitos e deveres deste Contrato pela Locatária, incluindo a sublocação da Usina, salvo anuência expressa da Locadora em aditivo feito especialmente para este fim.

## **Instrumento Particular de Contrato para Locação de Equipamentos de Geração Fotovoltaica e outras avenças**

9.2. A Locatária não poderá, em hipótese alguma, dar a Usina alugada em garantia para quaisquer fins e deverá mantê-la livre de penhoras e arrestos por processos judiciais movidos contra si. Por sua vez, a Locadora está autorizada a dar Usina em garantia à terceiros, incluindo alienação fiduciária, independentemente do envio de comunicação à Locatária, desde que não a prejudique no que concerne aos direitos constantes neste contrato.

### **CLÁUSULA DÉCIMA – DISPOSIÇÕES GERAIS**

10.1. Toda troca de comunicação entre as Partes relacionadas ao Contrato será feita por escrito, por meio de correspondência com aviso de recebimento ou correio eletrônico com aviso de confirmação de recebimento, aos cuidados dos administradores e nos endereços indicados no preâmbulo.

10.1.1. O aviso positivo de confirmação de recebimento da comunicação, via e-mail, será tido como prova do recebimento da comunicação pela Parte.

10.2. As informações constantes no item 10.1 acima podem ser alteradas mediante envio de comunicação.

10.3. O presente Contrato e seus anexos constituem o entendimento integral entre as Partes a respeito de seu objeto, independentemente de outras propostas, cartas de intenções ou informações trocadas, que ficam expressamente revogadas a partir da celebração deste Contrato.

10.4. Este Contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, constituindo obrigações legais, válidas e vinculantes entre as Partes, seus sucessores e herdeiros, que assumirão a posição da respectiva Parte no Contrato.

10.5. Este Contrato é reconhecido pelas Partes como título executivo extrajudicial, na forma do Art. 784, inciso III, da Lei no 13.105/2015.

10.6. Qualquer alteração ao presente Contrato somente terá validade por formalização de aditivo contratual.

10.7. A nulidade ou anulabilidade de qualquer cláusula, item ou condição pactuados, não acarretará a nulidade do Contrato, que permanecerá válido e exigível em seus demais termos.

10.8. Caso alguma cláusula, item ou condição do Contrato se torne ilegal, inválida ou inexecutável temporariamente, o dispositivo atingido terá seus efeitos suspensos até o momento que cessar o conflito com a legislação aplicável. Caso a ilegalidade, invalidade ou inexecutabilidade seja permanente, as Partes, de comum acordo, estipularão nova disposição que substitua a anterior da maneira mais semelhante possível à original.

10.9. Não haverá nenhum relacionamento entre as Partes ou entre a Locatária e terceiros contratados pela Locadora de natureza distinta ao contemplado pelo presente instrumento, seja trabalhista, de representatividade, *joint venture*, sociedade de fato ou de direito, consórcio ou qualquer outra modalidade contratual, típica ou atípica. Nenhuma das Partes tem qualquer direito, poder ou autoridade de assumir qualquer obrigação ou responsabilidade em nome ou por conta da outra, salvo quando previsto neste Contrato.

## **Instrumento Particular de Contrato para Locação de Equipamentos de Geração Fotovoltaica e outras avenças**

10.10. Cada uma das Partes, nos termos deste Contrato, responderá isoladamente por suas obrigações civis, trabalhistas, previdenciárias, tributárias e de natureza criminal, não importando o presente na criação de qualquer vínculo empregatício ou associativo entre as Partes, seus sócios, afiliadas, controladas e/ou respectivos funcionários, sendo expressamente excluídas quaisquer presunções de solidariedade.

10.11. A locadora se declara responsável civil e criminalmente por eventuais irregularidades que corram durante o período da locação, se comprometendo a isentar a Locatária de todas e quaisquer responsabilidades advindas de uso indevido da usina fotovoltaica locada, seja por má administração perante os órgãos de fiscalização e perante a distribuidora, modificação de *layout* ou de disposição das placas, não observância no que diz o artigo 655-E da **REN ANEEL Nº 1.000**, bem como por eventuais ações irregulares na construção, instalação, manutenção e operação da usina, assumindo as penalidades que possam recair sobre tais atos.

10.11.1. A responsabilização da Locatária por tais atos, além de ensejar a rescisão contratual, acarretará o direito de pleitear a **indenização por danos materiais e morais** advindas de tais atos, arcando a locadora por todas as despesas advindas de atuação judicial, seja com o pagamento das custas e despesas processuais e de honorários já estipulados de 20% (vinte por cento).

### **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – FORO**

11.1. As Partes elegem o foro da comarca de Piracicaba, no Estado de São Paulo, como o único competente para dirimir quaisquer ações ou questões que possam advir deste Contrato, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais especial e privilegiado que seja.

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

\_\_\_\_\_  
LOCADORA

\*Se Procurador, anexar procuração.

\_\_\_\_\_  
LOCATÁRIA

\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA

\_\_\_\_\_  
TESTEMUNHA