

=====

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE AREA E OUTRAS AVENÇAS:**

**2º ANDAR VISTA CAMPO**

=====

DGCO nº 01582/2025  
OC nº 196085

**QUADRO RESUMO:**

<b>A) CEDENTE</b>	Razão social: <b>ARENA BSB SPE S/A</b> CNPJ: 34.062.033/0001-88 Endereço: SRPN, Estádio Nacional de Brasília, Asa Norte, Brasília, Distrito Federal CEP: 70.070-701 Representado neste ato pela <b>ESFERA Arena &amp; Negócios LTDA</b> , CNPJ nº 43.557.445/0001-80, denominada simplesmente <b>ESFERA</b> . <b>Endereço eletrônico: contato@esferabsb.com.br</b>
<b>B) CESSIONÁRIO</b>	<b>Nome/Razão Social: BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.</b> <b>CNPJ: 42.318.949/0013-18</b> <b>CFDF/IE: 732200700203</b> <b>Endereço: Q SEPN 508 CONJUNTO C, LOJA 01, ASA NORTE, Brasília/DF</b> <b>CEP: 70.740-543</b> <b>Telefone/whatsapp:</b> <b>Endereço eletrônico: <a href="mailto:lucas.silva@bbts.com.br">lucas.silva@bbts.com.br</a></b> <b>Endereço eletrônico para recebimento do boleto mensal: <a href="mailto:lucas.silva@bbts.com.br">lucas.silva@bbts.com.br</a></b> Representante legal: CPF:
<b>C) OBJETO</b>	Cessão de <b>camarote n.º 222/223</b> , com <b>42</b> (quarenta e duas) cadeiras para público, localizado no <b>ESTÁDIO NACIONAL MANÉ GARRINCHA</b> , situado em SRPN – Asa Norte, Brasília – DF, 70070-701, conforme mapa de camarotes (Anexo II).
<b>D) PRAZO E VIGÊNCIA</b>	Prazo da cessão: <b>24 (vinte e quatro) meses</b> . Início: <b>20/06/2025</b> e término em <b>19/06/2027</b> .
<b>E) VALOR, VENCIMENTO E FORMA DE PAGAMENTO</b>	Valor mensal: <b>R\$ 37.498,66</b> (trinta e sete mil, quatrocentos e noventa e oito reais e sessenta e seis centavos.)  <b>Desconto por pontualidade:</b> será concedido um <b>desconto de 10%</b> (dez por cento) a título de antecipação de pagamento a cada uma das parcelas mensais, cujo <b>pagamento seja efetuado até o dia 10 (dez)</b> do respectivo mês do vencimento do boleto, perfazendo o total de <b>R\$ 33.748,80</b> (trinta e três mil, setecentos e quarenta e oito reais e oitenta centavos).

		<p>Dia do vencimento: <b>10</b> (dez) de cada mês</p> <p>Forma de pagamento: <b>antecipado</b></p> <p>Meio de pagamento: boleto bancário</p>
<b>F)</b>	<b>REAJUSTE</b>	O valor mensal do item E será reajustado <b>a cada 12 (doze)</b> meses pela variação anual do IPCA, desde que positivo.
<b>G)</b>	<b>NORMAS E RESTRIÇÕES DE USO</b>	O <b>CESSIONÁRIO</b> , ao assinar o presente instrumento, declara conhecimento e irrevogável anuência ao disposto no “ <b>MANUAL DE USO DA ÁREA CEDIDA</b> ”, documento que é parte integrante e indissociável deste acordo (ITEM 1.7.1), o qual poderá ser atualizado a qualquer momento pela <b>CEDENTE</b> , estando o <b>CESSIONÁRIO</b> vinculado desde sua publicação.
<b>H)</b>	<b>TARIFA DE INSTALAÇÃO</b>	<p>Objetivando a instalação da atividade econômica no local cedido, o <b>CESSIONÁRIO</b> deverá pagar para <b>CEDENTE</b>, em razão da adequação básica do espaço, R\$ 67.497,60 (sessenta e sete mil, quatrocentos e noventa e sete reais e sessenta centavos) em parcela única até o dia 20/06/2025.</p> <p>Em razão da característica de tarifa, qual seja a adequação do espaço para atividade do <b>CESSIONÁRIO</b>, em nenhuma hipótese o valor aqui descrito será restituído ao <b>CESSIONÁRIO</b>.</p>
<b>I)</b>	<b>REGRAS PROCESSUAIS</b>	Na hipótese de ajuizamento de ação cobrança ou monitória, as partes expressamente negociam as seguintes regras processuais: (i) a citação do <b>CESSIONÁRIO</b> e dar-se-á eletronicamente, via whatsapp ou mensagem de texto, para o telefone ou para o e-mail cadastrado neste contrato, os quais o <b>CESSIONÁRIO</b> se compromete a manter sempre atualizados, considerando-se válidas as citações, intimações e notificações a eles encaminhadas.

As partes acima identificadas têm, entre si, justo e acertado o presente **CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA E OUTRAS AVENÇAS** ("contrato") para utilização do espaço acima descrito, que se regerá pelas cláusulas seguintes:

## 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS:

**1.1.** A **CEDENTE** é a sociedade de propósito específico constituída de acordo com o “Contrato de Concessão de Uso de Bem Público nº 38/2019”, celebrado entre o **CEDENTE** e a Companhia Imobiliária de Brasília – **TERRACAP**, em julho de 2019, para gerenciar, operar, manter e atualizar as instalações a operação do complexo denominado Complexo Esportivo de Brasília, incluindo o Estádio Nacional Mané Garrincha (“**ENB**”) e o Ginásio Nilson Nelson, as quadras e demais instalações nos arredores (“Complexo Esportivo”).

**1.2.** O **CESSIONÁRIO** reconhece que este contrato será gerido pela **ESFERA**, na qualidade de representante do **CEDENTE**, e que todos os assuntos relacionados ao contrato devem ser tratados exclusivamente com a **ESFERA**.

**1.3.** O CESSIONÁRIO declara estar ciente que o uso da área objeto do presente contrato está condicionado às normas e às regras previstas no “MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA” (Anexo I), aqui também denominado como “manual”, documento este integrante e parte indissociável do presente contrato, que poderá ser atualizado a qualquer tempo pelo CEDENTE, sem ser exigida qualquer formalidade, sendo que para sua eficácia basta a simples disponibilização ao CESSIONÁRIO pelo endereço eletrônico indicado no item 1.7.1 deste contrato.

**1.4.** As partes, com o presente instrumento, se comprometem com a pontualidade do cumprimento das obrigações estabelecidas; irrevogabilidade do vínculo estabelecido e a intangibilidade do conteúdo;

**1.5.** As obrigações assumidas pelas partes são condizentes com as suas respectivas condições econômico-financeiras, de forma que nenhuma assume obrigação manifestamente desproporcional;

**1.6.** Todas as declarações das partes e dos garantidores no presente instrumento são verdadeiras. As partes se comprometem a adotar uma postura ética e elegante para o alcance dos fins contratuais, inclusive na fase de pós-contratação, de modo a não frustrar a legítima expectativa da outra.

**1.7.** São partes integrantes deste contrato:

**1.7.1.** ANEXO I - MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA (disponível em: <https://bit.ly/2ZnLmLL>);

**1.7.2.** ANEXO II - MAPA DE CAMAROTES;

**1.7.3.** ANEXO III - TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA.

## **2. OBJETO:**

**2.1.** O CEDENTE cede para o CESSIONÁRIO, para uso exclusivo, o(s) camarote(s) descrito(s) no **item C do Quadro Resumo**, conforme regras estabelecidas neste contrato e no “MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA” (Anexo I).

## **3. PRAZO:**

**3.1.** O prazo de cessão será o constante no **item D do Quadro Resumo**;

**3.1.1.** O contrato estará vigente somente após a confirmação do crédito do primeiro pagamento, conforme previsto nos itens "E" e "H" do Quadro Resumo, pela instituição bancária do **CEDENTE**.

**3.2.** Caso o **CESSIONÁRIO** tenha interesse na renovação da cessão, deverá manifestar-se por escrito à ESFERA 30 (trinta) dias antes do final da vigência. Caberá ao CEDENTE, de acordo com o seu interesse, celebrar ou não um novo contrato com o CESSIONÁRIO.

**3.2.1.** Ultrapassado o prazo sem manifestação do CESSIONÁRIO noticiando interesse pela renovação, o CEDENTE poderá imediatamente negociar o objeto deste Contrato – total ou parcialmente – com terceiros ou dar qualquer outra destinação ao(s) camarote(s),

independentemente de qualquer anuência do **CESSIONÁRIO**, devendo essa última autorizar visita ao espaço.

#### **4. VALOR E FORMA DE PAGAMENTO:**

**4.1.** O **valor** mensal pactuado (“mensalidade”), o dia de **vencimento**, a forma de pagamento, o meio de pagamento e o desconto, caso exista, estão descritos no **item E do Quadro Resumo**.

**4.2.** O **CEDENTE** concorda pelo pagamento dos valores descritos no **item H do Quadro Resumo**, a título de **TARIFA DE INSTALAÇÃO** que consiste na reserva do espaço, benfeitorias do espaço e procedimentos de operacionalização da atividade.

**4.3.** A falta de pagamento de qualquer dos valores estabelecidos neste CONTRATO, na forma e data de vencimento aqui previstas, fará incidir, automaticamente, sobre o valor em atraso, correção monetária pela variação positiva do IPCA, juros de 1% (um por cento) ao mês, calculados *pro rata die*, bem como multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o valor devido.

**4.3.1.** Caso o **CESSIONÁRIO** deixe de efetuar os pagamentos previstos neste contrato por prazo igual ou superior a 10 (dez) dias corridos, poderá o **CEDENTE** bloquear o acesso ao camarote sem aviso prévio, bem como incluir o CNPJ/CPF do **CESSIONÁRIO** e/ou do(s) FIADOR(ES) nos órgãos de restrição ao crédito.

#### **5. EVENTOS – INGRESSOS E ACESSO:**

**5.1.** Fica entendido como evento: i) shows; ii) eventos esportivos de qualquer natureza; e iii) qualquer outra ação promovida no Estádio para a qual haja cobrança de ingresso.

**5.2.** Os valores dos ingressos para acesso do **CESSIONÁRIO** a eventos realizados no estádio **NÃO** estão incluídos no objeto do presente contrato.

**5.3.** Caso haja interesse na utilização do camarote exclusivamente pelo **CESSIONÁRIO** e seus convidados, em eventos, deverá o **CESSIONÁRIO** adquirir os ingressos específicos diretamente pelo canal indicado pelo **CEDENTE**, conforme as regras e precificação estabelecidas no “MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA” (Anexo I).

**5.4.** Fica proibida a venda ou sorteio de convites/ingressos pelo **CESSIONÁRIO**.

**5.5.** Caso o **CESSIONÁRIO** não tenha interesse no uso do camarote durante o evento, o camarote permanecerá fechado.

**6. ITENS E SERVIÇO DISPONIBILIZADOS:** 6.1. Serviço de portaria e recepção com controle de acesso às áreas comuns.

**6.2.** Serviço de conservação e limpeza das áreas comuns, incluindo banheiros que façam parte destas áreas.

**6.3.** Imposto Territorial Predial Urbano IPTU/TLP.

**6.4.** Água/esgoto.

**6.5.** Energia elétrica com franquia máxima de consumo limitado. O excedente será cobrado conforme o valor vigente da tarifa final da concessionária de energia elétrica oficial do Distrito Federal.

**6.5.1.** Franquia máxima inclusa e isenta de cobrança:

- Unidades com área até 125 m<sup>2</sup>: 600 kwh/mês;
- Unidades com área superior a 125 m<sup>2</sup>: 1.000 kwh/mês.

**6.6.** Ponto de acesso a serviço de internet básica, sem garantia mínima de velocidade e sem equipamento roteador.

## **7. REAJUSTE:**

**7.1.** O contrato será reajustado conforme previsto no **item F do Quadro Resumo**.

## **8. USO DO ESPAÇO**

**8.1.** Fica assegurado ao **CESSIONÁRIO** o direito à exclusividade de uso do camarote durante todo o prazo deste Contrato, desde que de acordo com os horários e regras operacionais descritos no “MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA” (Anexo I).

**8.2.** Fica o **CESSIONÁRIO** ciente de que poderá sofrer restrição de acesso ao camarote antes e durante a realização de eventos, conforme regras de uso e exigência dos organizadores do evento.

**8.2.1.** O **CEDENTE** concentrará esforços para evitar as possíveis restrições descritas na cláusula 8.2, todavia não estará violando este contrato se for necessário a adoção de políticas restritivas em razão da agenda de eventos do Estádio Nacional de Brasília, não importando tal fato em qualquer direito do **CESSIONÁRIO** em solicitar a rescisão deste contrato, revisão ou abatimento do preço, indenização e/ou suspensão de pagamento.

**8.3.** O presente contrato refere-se exclusivamente à disponibilização da área física do(s) camarote(s), não incluindo qualquer tipo de serviço ou fornecimento de produtos pelo **CEDENTE**, não previstos expressamente na cláusula 6 do presente contrato.

**8.4.** Em nenhuma hipótese o camarote poderá ser subcedido a terceiros.

**8.5.** O **CESSIONÁRIO** declara ter consultado previamente os órgãos competentes da Administração Pública sobre a compatibilidade do uso que pretende dar ao camarote.

## **9. BENFEITORIAS, REFORMAS E REPAROS:**

**9.1.** O **CESSIONÁRIO** não poderá, sem expressa autorização por escrito do **CEDENTE**, realizar qualquer benfeitoria ou modificação no camarote.

**9.2.** O **CEDENTE** poderá autorizar benfeitorias no camarote, tendo prazo de 7 (sete) dias úteis, a contar do recebimento da documentação descrita no item 9.2.2 para se manifestar, mediante seguintes condições prévias:

**9.2.1.** Cumprimento de todas as regras previstas no “MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA” (Anexo I);

**9.2.2.** Apresentação do projeto executivo, devidamente registrado junto ao CREA, com ART do responsável.

**9.3.** Se forem realizadas benfeitorias que impeçam sua remoção sem que fiquem vestígios na estrutura ou no corpo do camarote e sendo de interesse do **CEDENTE**, a este serão incorporadas independentemente de indenização.

**9.4.** Todo e qualquer **reparo estrutural necessário** ao espaço cedido é de inteira responsabilidade do **CEDENTE**.

**9.5.** É assegurado ao **CEDENTE** o direito de vistoriar o camarote ao longo da vigência do contrato.

## **10. RESCISÃO CONTRATUAL E DESOCUPAÇÃO DO ESPAÇO:**

**10.1.** O **CEDENTE** não poderá rescindir o contrato de cessão durante a sua vigência, salvo nas seguintes hipóteses:

**10.1.1.** Ter sua falência, ou liquidação requerida e/ou decretada, ou se perder a concessão conforme descrita na cláusula 1.1;

**10.1.2.** O descumprimento pelo **CESSIONÁRIO** de qualquer legislação ou de qualquer disposição deste contrato e do “MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA” (Anexo I);

**10.1.3.** Caso o **CESSIONÁRIO** deixe de efetuar os pagamentos previstos neste contrato por prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias corridos.

**10.2.** Em qualquer hipótese de término do presente contrato, seja por rescisão, decurso de prazo ou mútuo acordo:

**10.2.1.** O **CESSIONÁRIO** deverá entregar o espaço objeto deste contrato, livre de coisas e pessoas, de acordo com a VISTORIA DE ENTRADA (Anexo III);

**10.2.2.** O **CEDENTE** poderá imediatamente negociar o objeto deste contrato – total ou parcialmente – com terceiros ou dar qualquer outra destinação ao camarote, independentemente de qualquer anuência do **CESSIONÁRIO**;

**10.2.3.** Caso o **CESSIONÁRIO** não tome as medidas previstas no item 10.2.1 acima, eventuais materiais, objetos ou documentos deixados no camarote poderão ser retirados do local pela **CEDENTE**, às expensas do **CESSIONÁRIO**, devendo ser mantidas em depósito escolhido pelo **CEDENTE**. Os custos de armazenamento deverão ser suportados exclusivamente pelo **CESSIONÁRIO**. Após o prazo de 30 dias de armazenamento, os bens serão doados.

## **11. MULTA:**

**11.1.** No caso da rescisão antecipada da presente cessão por parte do **CESSIONÁRIO** ou de resolução do contrato por inadimplemento do **CESSIONÁRIO** de qualquer das

obrigações previstas neste instrumento, fica estipulada multa equivalente a 3 (três) mensalidades vigentes à data da rescisão.

**11.2.** Fica estipulada uma multa contratual não compensatória no valor de 3 (três) mensalidades vigentes à data da infração, pagável integralmente, para os casos de descumprimento, pelo **CESSIONÁRIO**, de qualquer disposição do contrato, à exceção da rescisão antecipada estipulada no item 11.1.

**11.2.1.** Sem prejuízo da cobrança desta multa, o **CEDENTE** poderá considerar rescindido o contrato, independentemente de qualquer outra formalidade, servindo este Contrato como título líquido, certo e exigível, nos termos do Art. 784, III, do Código de Processo Civil.

## **12. DECLARAÇÃO DAS PARTES:**

**12.1.** As Partes obrigam-se, sob as penas previstas neste contrato e na legislação aplicável, a observar e cumprir rigorosamente as normas de prevenção à corrupção previstas na legislação brasileira, dentre elas, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992) e a Lei Empresa Limpa (Lei nº 12.846/2013) e seus regulamentos (em conjunto, “Leis Anticorrupção”) e se comprometem a cumpri-las fielmente, por si e por seus sócios, administradores, colaboradores e terceiros contratados.

**12.2.** As Partes desde já se obrigam a, no exercício dos direitos e obrigações previstos neste contrato e no cumprimento de qualquer uma de suas disposições (i) não dar, oferecer ou prometer qualquer bem de valor ou vantagem de qualquer natureza a agentes públicos ou a pessoas a eles relacionadas ou ainda quaisquer outras pessoas, empresas e/ou entidades privadas, com o objetivo de obter vantagem indevida, influenciar ato ou decisão ou direcionar negócios ilicitamente; e (ii) adotar as melhores práticas de monitoramento e verificação do cumprimento das leis anticorrupção, com o objetivo de prevenir atos de corrupção, fraude, práticas ilícitas ou lavagem de dinheiro por seus sócios, administradores, colaboradores e/ou terceiros por elas contratados. A comprovada violação de qualquer das obrigações previstas nesta cláusula é causa para a rescisão unilateral deste contrato, sem prejuízo da cobrança das perdas e danos causados à outra Parte.

**12.3.** As Partes, neste ato, declaram reciprocamente que não estão impedidas por qualquer razão, de celebrar este contrato e de assumir e cumprir as obrigações aqui estabelecidas, confirmando, para todos os fins de direito, que este contrato constitui obrigações legais, válidas e vinculantes, podendo o seu cumprimento ser exigido, de acordo com seus termos.

**12.4.** As Partes expressamente declaram e garantem que a assinatura e formalização deste contrato não:

**12.4.1.** Infringe, conflita com, resulta em infração ou inadimplemento, dá ensejo a qualquer direito de rescisão ou vencimento antecipado de qualquer obrigação, dá ensejo à perda de qualquer direito ou benefício, ou resulta na criação de quaisquer ônus sobre quaisquer bens, créditos ou ativos de contratos e/ou ações das Partes, nem de outra forma dá a qualquer outra parte direitos ou compensação adicional por força de, ou direito de rescindir (total ou parcialmente), nem constitui inadimplemento de qualquer contrato do qual as Contratantes sejam parte, ou ao qual estejam sujeitas ou vinculadas;

**12.4.2.** Viola ou conflita com qualquer estatuto, portaria, lei, regra, regulamento, licença ou permissão, sentença ou ordem de qualquer juízo, ou outra autoridade governamental, ou reguladora à qual as Partes estejam sujeitas;

**12.4.3.** Depende de qualquer consentimento, aprovação ou autorização, de notificação a, ou arquivamento, ou registro junto a, qualquer pessoa, entidade, juízo ou autoridade governamental, ou reguladora; e

**12.4.4.** Resulta, ou resultará, em descumprimento ou violação dos documentos societários das Partes.

### **13. MANUTENÇÃO DO SIGILO E PROTEÇÃO DOS DADOS:**

**13.1.** O **CESSIONÁRIO**, durante a vigência do presente contrato e nos 3 (três) anos subsequentes ao seu término ou rescisão, obriga-se a manter o mais completo e absoluto sigilo sobre quaisquer dados, materiais, informações, documentos, especificações técnicas ou comerciais, inovações e aperfeiçoamentos obtidos do **CEDENTE**, ou informação que venha a lhe ser confiada em razão deste contrato, seja ela de interesse do **CEDENTE** ou de terceiros, não podendo, sob qualquer pretexto, divulgar, revelar, reproduzir, utilizar ou dela dar conhecimento a terceiros, estranhos a esta contratação sem a prévia anuência e concordância.

**13.2.** A inobservância do disposto na presente cláusula acima sujeitará o **CESSIONÁRIO** às penalidades decorrentes da violação e quebra de sigilo contratual apurado na multa não compensatória correspondente ao valor de 50% (cinquenta por cento) do valor total deste contrato, sem prejuízo de arcar com as perdas e danos decorrentes do seu ato, apurado em processo judicial competente para esta finalidade.

**13.3.** Fica ressalvada a responsabilidade das PARTES pela eventual quebra de sigilo que vier a ser praticada por seus funcionários e/ou prepostos, mesmo se já não mantiverem com ela mais nenhum vínculo contratual. Ocorrendo essa hipótese, a PARTE VÍTIMA poderá tomar todas as providências de ordem legal contra a PARTE INFRATORA violadora do sigilo, contando para tanto com a assessoria jurídica, custos esses que deverão ser ressarcidos.

**13.4.** Salvo disposto em lei ou por determinação judicial, cada uma das partes compromete-se a manter, conservar informações e qualquer categoria de dados de clientes no limite da atividade econômica. Não podendo tratar as informações, ainda que de forma anonimizada, sem o prévio consentimento.

**13.5.** Cada uma das partes compromete-se a realizar o TRATAMENTO dos DADOS PESSOAIS a que tiver acesso em decorrência deste CONTRATO de acordo com a legislação aplicável, incluindo, mas não se limitando à Lei n.º 13.709/2018 (LEI GERAL DE PROTEÇÃO DE DADOS) e demais normas correlatas à atividade.

### **14. DISPOSIÇÕES GERAIS:**

**14.1.** Eventual omissão e/ou tolerância das Partes, quanto ao perfeito cumprimento dos termos do presente contrato, não representará novação, nem sua alteração tácita, exceto se expressamente convencionado pelas Partes em aditamento ao presente instrumento.

**14.2.** Este contrato abrange todos os entendimentos havidos entre as Partes e substitui todos os documentos porventura trocados, de forma que ficam cancelados e substituídos acordos, entendimentos, condições, garantias ou declarações, tácita ou expressamente que não estejam abrangidos por este contrato.

**14.3.** Não se estabelece, por força deste contrato, nenhum tipo de sociedade, associação, consórcio, representação, agência ou responsabilidade solidária entre as partes contratantes.

**14.4.** Caso qualquer cláusula, condição ou disposição deste contrato venha a ser declarada nula, ou inexecutável, tal nulidade ou inexecutabilidade não afetará as demais cláusulas, condições ou disposições aqui contidas, as quais permanecerão em pleno vigor.

**14.5.** Todas as notificações, comunicações e avisos exigidos ou permitidos nos termos deste contrato deverão ser efetuados digitalmente, por e-mail, para os endereços eletrônicos disponibilizados no Quadro Resumo ou mediante carta registrada, com aviso de recebimento nos endereços citados.

**14.6.** Ficam desde já expressamente autorizadas as Partes, sem a necessidade de nova autorização específica, a cessão total ou parcial do presente contrato pelo CEDENTE, bem como dos recebíveis decorrentes deste contrato, sem alteração da posição contratual, no âmbito de operações financeiras de captação de recursos, incluindo, sem limitação, securitização de recebíveis imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios, desconto de recebíveis, dentre outros.

**14.7.** O CESSIONÁRIO autoriza o CEDENTE a utilizar sua marca, logomarca, logotipo ou outro símbolo visual que represente o CESSIONÁRIO, conforme indicado por este, exclusivamente para que o CEDENTE possa expor em seu portfólio de clientes.

**15.8.** O presente instrumento tem força de título executivo extrajudicial, podendo ser executado na forma da legislação processual vigente.

## **15. FORO:**

**15.1.** As partes, expressa e definitivamente, elegem o foro de Brasília/DF para dirimir qualquer questão decorrente deste contrato, renunciando expressamente a qualquer outro por mais privilegiado que seja.

Assim, por estarem justas e contratadas, as partes assinam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e conteúdo, na presença das duas testemunhas abaixo identificadas.

---

**INDICAÇÃO DOS SIGNATÁRIOS:**

**CESSIONÁRIO: BB TECNOLOGIA E SERVIÇOS S.A.**

**Nome:** Gruwer Iuri Maciel Nascimento

**Cargo:** Gerente de Executivo

**Nome:** Tiago Martins Guedes

**Cargo:** Gerente de Divisão

**CEDENTE: ARENA BSB SPE S.A.**

**Nome:** Rafael Barbosa Roda Figueiredo

**Cargo:** Diretor ESFERA

**Nome:** Natasha Rodrigues Mesquita Sampaio

**Cargo:** Gerente ESFERA

## ANEXO Nº I DO CONTRATO

### MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA

#### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

1.1. Este MANUAL DE USO DE ÁREA CEDIDA, aqui também denominado como "manual", é parte integrante do **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONTRATO DE CESSÃO DE ÁREA E OUTRAS AVENÇAS**, denominado aqui como "Instrumento de Cessão de Área", sendo seu Anexo I. Estabelecem-se aqui as diretrizes e as regras de funcionamento dos camarotes do Estádio Nacional de Brasília (ENB), sujeitando aqueles que não o observarem à aplicação das penalidades previstas, sem prejuízo de sanções civis ou penais porventura incidentes.

1.2. A administração e a gestão dos instrumentos de cessão de área, bem como de todos os espaços cedidos e áreas comuns referentes às áreas cedidas será realizada pela ESFERA, na qualidade de representante do CEDENTE.

1.3. O uso da área cedida no Instrumento de Cessão de Área está condicionado às normas e às regras previstas neste manual.

1.4. Este manual poderá ser atualizado a qualquer tempo pela CEDENTE, sem ser exigida qualquer formalidade, sendo que para sua eficácia basta sua simples disponibilização ao CESSIONÁRIO pelo endereço eletrônico indicado no Instrumento de Cessão de Área.

1.5. Caso haja divergência entre qualquer regra disposta neste MANUAL com relação ao Contrato de Cessão de Área firmado pelo CESSIONÁRIO, as disposições aqui estabelecidas deverão prevalecer.

#### 2. OBRAS, REFORMAS E CUSTOMIZAÇÃO DOS CAMAROTES

2.1. Qualquer reforma, adequação e benfeitoria que o CESSIONÁRIO deseje realizar no camarote estará sujeita à aprovação prévia do CEDENTE.

2.2. Todos os assuntos relacionados a obras, reformas e customizações dos camarotes deverão ser encaminhados para o e-mail: obras@esferabsb.com.br.

2.3. As normas, informações e instruções relativas a obras, reformas e customizações dos camarotes e demais espaços cedidos estão disponíveis no **Caderno Técnico de Obras, Reformas e Adequações**, que pode ser acessado através do link: <https://bit.ly/4e71nqt>.

#### 3. USO CORPORATIVO:

3.1. Fica entendido como uso corporativo dos espaços, o uso dos camarotes e da área comum do ESFERA, pelo CESSIONÁRIO, **em dias e horários comerciais (segunda a sexta-feira, de 8h às 19h, exceto em caso de feriados)**, desempenhando as atividades regulares e pertinentes à empresa, e em que o **ESTÁDIO NACIONAL não esteja recebendo eventos em suas dependências ou**

**não esteja sofrendo qualquer influência de eventos realizados ou a serem realizados.**

3.2. Será de inteira responsabilidade do CESSIONÁRIO a obtenção de licenças, alvarás e outras autorizações que se façam necessárias para o funcionamento de suas atividades.

3.3. Horário de funcionamento:

3.3.1. **Usuários credenciados**, compreendidos pelo CESSIONÁRIO e sua equipe de trabalho previamente credenciada junto ao ESFERA, terão acesso 24h aos camarotes.

3.3.2. **Visitantes** terão acesso aos camarotes, após a identificação, em horário comercial compreendido conforme segue, exceto em caso de feriados:

De segunda a sexta-feira: 8h às 23h

Sábado: 8h às 12h

3.4. **Eventos corporativos:**

3.4.1. O CESSIONÁRIO poderá utilizar o camarote na modalidade espaço institucional para eventos corporativos, ou seja, **fora das atividades regulares e pertinentes à empresa**, bem como **fora do horário de funcionamento corporativo**, desde que em datas e horários nos quais não haja realização de eventos no Estádio Nacional. É necessário que **solicite autorização com a antecedência mínima de 72 horas** úteis, agende a visita técnica com a CEDENTE e obtenha expressa anuência da CEDENTE.

3.4.2. Fica entendido como evento corporativo: i) palestras; ii) *happy hour* com presença de convidados externos; e iii) jantar ou qualquer outro evento com entrada ou recepção de convidados.

3.4.3. O CESSIONÁRIO deverá informar sobre o evento corporativo e enviar o Plano de Eventos preenchido com antecedência mínima de 72h úteis, através do link [Solicitação de Evento Corporativo](#) .

3.4.4. O pedido será analisado pela CEDENTE e poderá ser negado a seu único e exclusivo critério.

3.4.5. A critério da CEDENTE, pode ser necessária a contratação por parte do CESSIONÁRIO dos seguintes serviços que deverão ser prestados impreterivelmente por empresas credenciadas pelo CEDENTE:

- 3.4.5.1. Segurança;
- 3.4.5.2. Limpeza;
- 3.4.5.3. Gerente de eventos;
- 3.4.5.4. Brigadista.

3.4.6. Será de inteira responsabilidade do CESSIONÁRIO a obtenção de licenças, alvarás e outras autorizações que se façam necessárias para o funcionamento do espaço de forma institucional e eventual.

### 3.5. Estacionamento e garagem:

3.5.1. A gestão do estacionamento externo e das garagens do Estádio Nacional é realizada por empresa terceirizada, ficando ao seu critério valores e regras de utilização.

3.5.2. Para cada unidade cedida com área privativa superior a 50m<sup>2</sup> (cinquenta metros quadrados), fica vinculado o direito de uso de 2 (duas) vagas em estacionamento indicado pelo CEDENTE.

## 4. USO EM EVENTOS:

4.1. Fica entendido como o uso em eventos dos espaços, o uso dos camarotes e da área comum do ESFERA, pelo CESSIONÁRIO, em dias e horários em que o ESTÁDIO NACIONAL **estiver recebendo eventos em suas dependências** ou esteja sofrendo qualquer influência de eventos realizados ou a serem realizados.

4.1.1. Fica entendido como evento: i) *shows*; ii) eventos esportivos de qualquer natureza; e iii) qualquer outra ação promovida no Estádio para a qual haja cobrança de ingresso ou não.

4.1.2. O CESSIONÁRIO, bem como seus convidados, enquanto permanecerem nas dependências do Estádio, estarão submetidos e deverão observar os dispositivos da Lei Federal nº 10.671, de 15 de maio de 2003 (Estatuto do Torcedor), e demais legislações pertinentes.

### 4.2. Ingressos e acesso aos eventos:

4.2.1. O acesso do CESSIONÁRIO e seus convidados a eventos realizados no estádio, por não estarem incluídos no valor mensal cobrado pelo uso dos espaços, se dará da seguinte forma:

4.2.1.1. **Ingresso:** os ingressos para o evento deverão ser adquiridos pelo CESSIONÁRIO, diretamente do produtor do evento por intermédio do CEDENTE.

○ O valor do ingresso é uma deliberação exclusiva do produtor do evento.

○ O CEDENTE fica responsável por garantir a disponibilidade mínima de ingressos igual a 50% do número de cadeiras fixas do camarote.

○ O CESSIONÁRIO fica sujeito a todas regras e políticas definidas pelo produtor do evento em casos de remarcação, cancelamento, reembolso e qualquer eventualidade que possa ocorrer.

○ Em caso de inadimplemento por parte do CESSIONÁRIO em relação a qualquer obrigação estipulada no contrato de

cessão de espaço, o CEDENTE reserva-se o direito de impedir a aquisição de ingressos para eventos pelo cessionário inadimplente. Esta restrição permanecerá em vigor até que todas as obrigações pendentes sejam devidamente cumpridas pelo cessionário.

4.2.1.2. **Taxa de serviço:** será cobrado pelo CEDENTE, ou terceiro indicado por ele, uma taxa de serviço, por pessoa, que incluirá:

- Equipe de receptivo e concierge;
  - Equipe de segurança e brigada contra incêndio somente para áreas comuns;
  - Equipe de limpeza e serviços gerais somente para as áreas comuns.

4.2.1.3. **Alimentação e bebidas:** durante os eventos, o serviço de alimentação e bebidas será prestado exclusivamente por fornecedores credenciados pelo CEDENTE.

- Como serviço opcional, o CEDENTE poderá oferecer pacotes de alimentação e bebidas nos camarotes, para que possam ser escolhidos e contratados antecipadamente pelo CESSIONÁRIO, conforme o seu perfil de consumo.

4.2.1.4. **Prestadores de Serviço:** Durante os eventos, o CESSIONÁRIO poderá solicitar previamente o cadastro de prestadores de serviço para executar atividades de garçom, segurança privada e organização/limpeza interna. O número de prestadores permitidos será definido de acordo com a quantidade de ingressos adquiridos, conforme especificado abaixo:

- De 9 a 27 ingressos comprados: 1 (um) prestador de serviço;
  - De 30 a 60 ingressos comprados: 2 (dois) prestadores de serviço;
  - De 61 a 90 ingressos comprados: 3 (três) prestadores de serviço;
  - 91 ingressos ou mais: 4 (quatro) prestadores de serviço.

4.2.2. A abertura do camarote ocorrerá somente mediante pagamento do ingresso e taxas de serviço mínima equivalentes a 50% da ocupação do número de cadeiras do camarote.

4.2.3. O número máximo de pessoas por camarote será limitado pela legislação ou regras de capacidade do ESTÁDIO NACIONAL.

4.2.4. A utilização dos camarotes pelo CESSIONÁRIO e seus convidados é permitida até 60 minutos após o encerramento dos eventos.

4.2.5. Ao ingressar nas dependências do Estádio Nacional, o CESSIONÁRIO e convidados sob sua responsabilidade deverão aceitar e submeter-se, adicionalmente, às regras do respectivo evento.

4.2.6. Caso o CESSIONÁRIO **não tenha interesse** no uso do camarote durante o evento, o camarote permanecerá fechado e não haverá nenhuma cobrança além do valor mensal pactuado no Instrumento de Cessão de Área.

4.2.7. **O CESSIONÁRIO poderá ter seu acesso restrito ou integralmente bloqueado às áreas comuns e ao seu próprio camarote cedido nos seguintes casos:**

4.2.7.1. Eventos dos quais não tenha interesse em participar, conforme regras de horários compreendidos entre a hora de início e fim do evento.

4.2.7.2. Período de preparação, montagem e desmontagem de eventos, conforme regras e necessidades definidas pelo CEDENTE junto ao produtor do evento.

4.2.7.3. Requisição extraordinária da Arena pela FIFA – Fédération Internationale de Football Association, pela CONMEBOL – Confederação Sul-Americana de Futebol, pela CBF – Confederação Brasileira de Futebol, ou pela FFDF – Federação de Futebol do Distrito Federal, por outras entidades ou instituições, nacionais ou internacionais, ou pela Administração Pública.

## 5. REGRAS GERAIS DE USO:

5.1. São obrigações do CESSIONÁRIO e de seus convidados, sem prejuízo do descrito na legislação vigente, no Instrumento de Cessão de Área ou neste manual:

5.1.1. Respeitar este manual, orientações da equipe do ESFERA, da CEDENTE e toda a legislação federal, estadual e municipal;

5.1.2. Portar-se com cortesia e decoro nas dependências e nas adjacências do estádio, respeitando os direitos de terceiros;

5.1.3. Abster-se de quaisquer manifestações de caráter político, racial, religioso ou qualquer outro ato de cunho preconceituoso ou discriminatório;

5.1.4. Não praticar ou incitar atos de violência, qualquer que seja a sua natureza; Não arremessar objetos de qualquer natureza no interior do estádio ou no campo;

5.1.5. Não utilizar sinalizadores e outros tipos de materiais e artefatos que coloquem em risco a integridade física ou moral dos frequentadores do Estádio Nacional;

5.1.6. Não invadir ou incitar a invasão, de qualquer forma, da área restrita aos competidores, artistas, representantes de imprensa, autoridades ou equipes técnicas;

- 5.1.7. Não exercer interferência sobre qualquer equipamento operado pela CEDENTE ou terceiro no Estádio Nacional;
- 5.1.8. Não promover ou participar de qualquer modalidade de prática de jogos de azar nas dependências do Estádio Nacional, salvo se lícita;
- 5.1.9. Respeitar a legislação vigente relativa ao consumo de bebidas alcoólicas e ao uso de produtos fumígenos no Estádio Nacional;
- 5.1.10. Consentir com a revista pessoal de prevenção e segurança;
- 5.1.11. Respeitar e fazer respeitar o limite máximo de ocupantes permitido para o camarote;
- 5.1.12. Não permanecer em dependência diversa daquela a que teve o acesso facultado;
- 5.1.13. Estar na posse de ingresso válido e/ou qualquer outro tipo de acesso que permita a sua entrada no estádio, além de documento oficial de identidade com foto em dias de evento;
- 5.1.14. Conservar os espaços do estádio, mantendo-o(s) em perfeitas condições de uso;
- 5.1.15. Informar à administração do estádio e organizadores de eventos acerca de quaisquer ocorrências extraordinárias relacionados ao camarote;
- 5.1.16. Abster-se de usar câmeras ou outro equipamento profissional destinado à captação de áudio e/ou vídeo sem credenciamento do setor de comunicação do estádio;
- 5.1.17. Em dias de eventos, deverá obedecer às solicitações, como por exemplo a obrigação do “*blackout*” e regras impostas pelo promotor/produzidor, visando atender aos requisitos dos eventos e artistas;
- 5.1.18. Não divulgar ou mesmo registrar qualquer imagem ou vídeo dos bastidores e da montagem de eventos;
- 5.1.19. É proibido que o cessionário e seus convidados se sentem, se pendurem, se apoiem, se segurem, se acomodem nos guarda-corpos e outros lugares que coloquem em risco a sua integridade física ou de terceiros;
- 5.1.20. É responsabilidade dos CESSIONÁRIOS monitorar e controlar o consumo de álcool dentro de seu camarote, inclusive no que diz respeito ao consumo, permissão de consumo, oferta ou oferecimento de bebidas alcoólicas aos menores de 18 anos, nos termos da lei;
- 5.1.21. Não é permitido levar latas, garrafas, louças ou talheres de metal para a área externa do camarote. Bebidas podem ser levadas para a área de assentos

dentro dos camarotes, mas somente após serem transferidas para copos descartáveis;

5.1.22. Em caso de emergência, atentar-se para instruções pelo sistema audiovisual e pelos orientadores do Estádio Nacional em como proceder;

5.1.23. Não será permitida a entrada de CESSIONÁRIO e/ou seus convidados e terceiros em locais restritos;

5.1.24. Não será permitida a entrada de animais de grande porte, exceto cães-guia utilizados para locomoção de portadores de deficiência física e/ou animais utilizados pelas autoridades oficiais.

5.1.25. O CESSIONÁRIO será exclusivamente responsável perante o CEDENTE e terceiros, por todos os seus próprios atos e omissões, assim como os de seus convidados e terceiros sob sua responsabilidade, ou que houver indicado ou a quem tenha permitido e/ou facilitado o acesso ao Estádio Nacional de Brasília e ao uso do camarote, ou ainda que tenha infringido qualquer de suas obrigações.

5.1.26. Não será permitida a venda ou a comercialização de produtos, por parte do CESSIONÁRIO e/ou seus convidados, dentro das dependências do Estádio.

5.1.27. As hipóteses não previstas neste manual serão analisadas de forma isolada (caso a caso) pela CEDENTE, mediante solicitação prévia e por escrito do CESSIONÁRIO.

5.1.28. Ficam estipuladas as seguintes regras para a utilização de veículos nas dependências internas:

5.1.28.1. Não é permitido o uso de veículos a combustão.

5.1.28.2. A velocidade máxima permitida é de 5 km/h (5 quilômetros por hora).

5.1.28.3. Responsabilidade em caso de acidentes:

○ O CEDENTE, CESSIONÁRIO e CONDUTOR concordam que, em caso de acidente que resulte em danos físicos ou materiais a terceiros ou a propriedades, ambos, CESSIONÁRIO e CONDUTOR, serão responsáveis de forma conjunta.

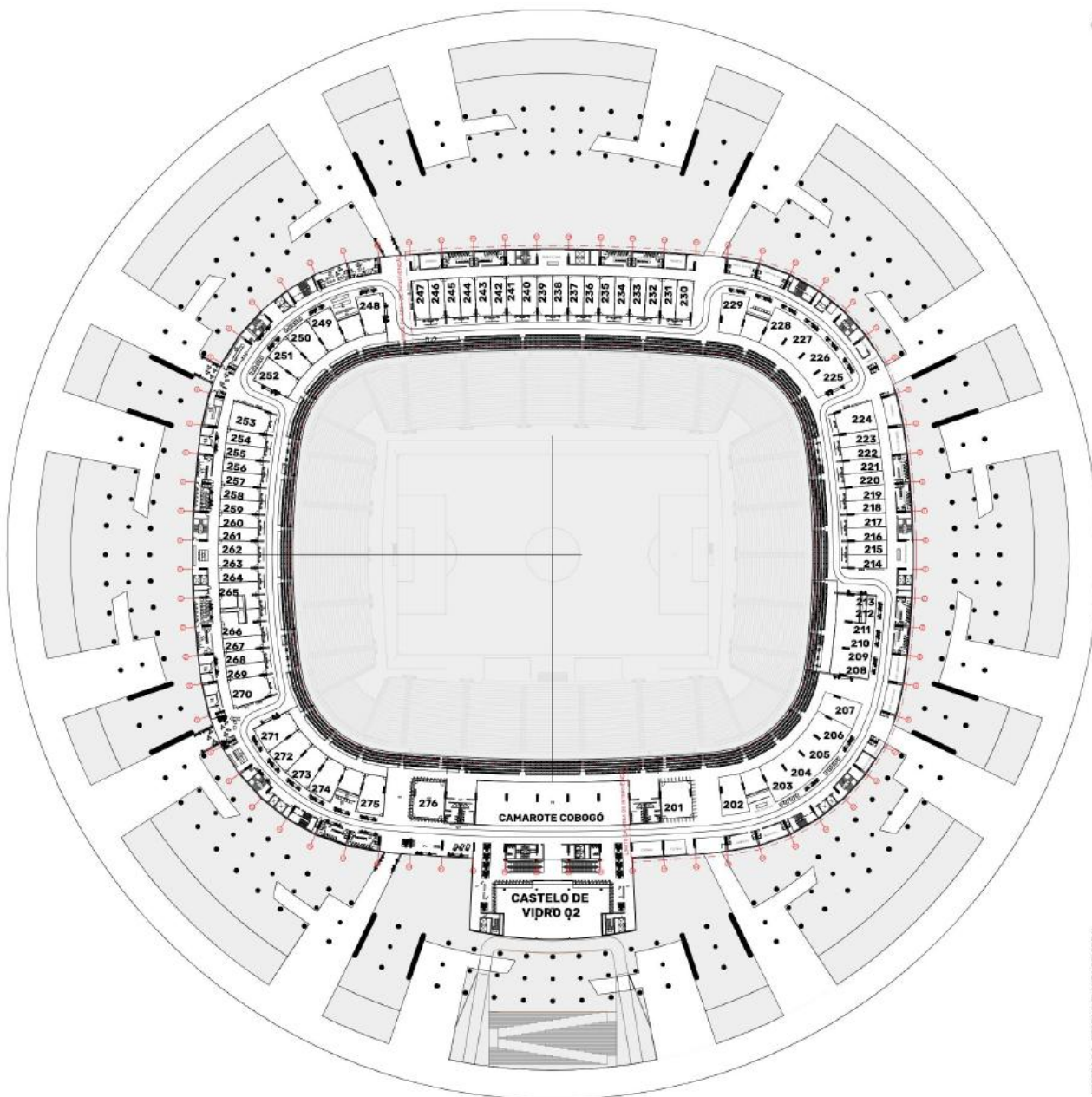
○ O CESSIONÁRIO e o CONDUTOR comprometem-se a arcar com todas as obrigações pecuniárias decorrentes de acidentes, incluindo, mas não se limitando a, custos médicos, reparos estruturais, compensações por danos morais e materiais.

## 6. **MULTA**

6.1. No caso de descumprimento, pelo CESSIONÁRIO ou de qualquer dos seus convidados, de qualquer obrigação prevista neste manual, será aplicada a multa, no valor de 0,5 a 10 vezes o valor da mensalidade do contrato de cessão de espaço.

## ANEXO Nº II DO CONTRATO

### MAPA DE CAMAROTES



ESFERA 2.0 - ETAPA 2 | PLANTA DE GERAL

## ANEXO Nº III DO CONTRATO

### =====

### TERMO DE VISTORIA DE ENTRADA

### =====

#### Check-list de Obra camarote 222



Empresa: ARENA BSB SPE S/A

Data: 11/06/2025

Responsável: Camilla Vieira Barbosa e Thaís  
Pinho dos Reis

SISTEMA	COMENTÁRIOS	OBSERVAÇÕES
Sistemas civis	Sem divisória entre os camarotes 222/223	
Sistema de combate a incêndio	9 Sprinklers OK	(8 sprinklers internos, 1 externo)
Sistema de controle de acesso	OK	
Sistema de detecção e alarme de incêndio	3 Detectores de fumaça não instalados	
Sistema elétrico	OK	
Sistema de esquadrias	OK	
Sistema hidráulico	OK	
Sistema de rede e internet	Não instalado	
Sistema de revestimentos	OK	
Sistema de esgoto	OK	
Vidros	Sem defeitos	
<b>OBSERVAÇÕES</b>	1. Madeira de forma na laje.	

#### Check-list de Obra camarote 223



Empresa: ARENA BSB SPE S/A

Data: 11/06/2025

Responsável: Camilla Vieira Barbosa e Thaís  
Pinho dos Reis

SISTEMA	COMENTÁRIOS	OBSERVAÇÕES
Sistemas civis	Sem divisória entre os camarotes 222/223	
Sistema de combate a incêndio	9 Sprinklers OK	(8 sprinklers internos, 1 externo)
Sistema de controle de acesso	OK	
Sistema de detecção e alarme de incêndio	3 Detectores de fumaça não instalados	
Sistema elétrico	OK	
Sistema de esquadrias	OK	
Sistema hidráulico	OK	
Sistema de rede e internet	Não instalado	
Sistema de revestimentos	OK	
Sistema de esgoto	OK	
Vidros	Sem defeitos	
<b>OBSERVAÇÕES</b>	1. Madeira de forma na laje e viga.	