

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO E OUTRAS AVENÇAS

1 - CONTRATANTES:

1.1- **LOCADOR: CLUBE CAMPESTRE DE RIO VERDE**, associação de finalidades esportivas, sociais e recreativas, inscrita no CNPJ n. 02.607.570/0001-70, situado na Avenida Campestre n. 71, Setor Campestre, CEP 75.907-580, Rio Verde – GO, neste ato representado pelo seu Presidente Roberto Lauro Tambasco Júnior – CPF 138.664.568-08.

1.2- **LOCATÁRIA: ANDRADE & COSTA LTDA ME**, com nome de fantasia de Nelore Campestre Bar, inscrita no CNPJ n. 26.590.494/0001-03, situado na Avenida Campestre n. 71, Setor Campestre, CEP 75.907-580, Rio Verde – GO, neste ato representado pelos seus sócios GERALDO GARCIA DE ANDRADE – CPF 002.165.821-80 e ROBERTO FRANCISCO COSTA – CPF 010.363.371-54.

As partes acima qualificadas ajustam o presente contrato por instrumento particular de **LOCAÇÃO DE UM ESPAÇO COMERCIAL** conforme está inserido nos CONSIDERANDOS e CLÁUSULAS seguintes:

CONSIDERANDO QUE o locatário é um clube social situado nesta cidade e entre os serviços colocados à disposição dos associados está o BAR DO CLUBE;

CONSIDERANDO QUE o bar fica localizado dentro do Clube e é frequentado somente pelos associados e convidados;

CONSIDERANDO QUE o funcionamento do bar ocorre nos mesmos horários em que o Clube fica aberto aos associados, ou seja de terça a domingo, pelo menos das 9:00 as 22:00 horas, podendo ficar aberto até mais tarde de acordo com o movimento e em finais de semanas e feriados;

CONSIDERANDO QUE nas segunda feiras o Clube fica fechado para limpeza e manutenção, exceto nos dias em que for feriado ou véspera de feriado; Também ficará fechado no dia 25 de dezembro (Natal) e sexta feira da paixão.

Roberto Lauro Tambasco Junior
Roberto Francisco Costa
Gerardo Garcia de Andrade
Roberto Francisco Costa

1

AJUSTAM AS PARTES O SEGUINTE:

2 - OBJETO DO CONTRATO E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO:

- O **LOCADOR** dá em locação ao locatário, o espaço destinado ao Bar do Clube Campestre denominado "Campestre Bar" juntamente com o espaço "Pianos Bar"; "Bar do Tênis" e "Bar do Futebol".

2.2- Juntamente com o espaço, são objeto de locação todos os móveis, equipamentos e utensílios do local, que constam da lista anexa que faz parte integrante do presente instrumento.

2.3- Destinação: **COMERCIAL** – exploração do comércio de comidas (refeições, lanches e porções) e bebidas. Exploração de atividade de bar e restaurante.

3 - PREÇO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO:

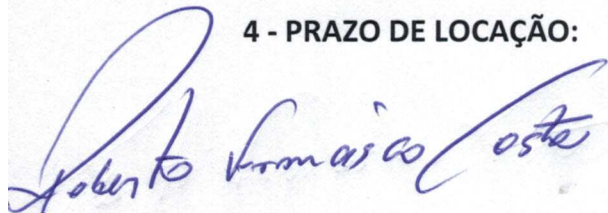
3.1 - O aluguel ajustado é de **R\$ 6.000,00 (seis mil reais)** mensais incluindo as despesas com água, energia, internet, TV por assinatura, seguro e IPTU, com vencimento para todo dia 12 de cada mês, sendo o pagamento antecipado. Os valores serão pagos mediante boleto bancário a ser emitido pelo **LOCADOR**.

3.1.2 – Além do valor acima, a **LOCATÁRIA** se compromete a fornecer todos os sábados, domingos e feriados alimentação (marmitas) para os colaboradores do **LOCADOR** que estiverem de plantão e que fazem parte da manutenção dos banheiros, limpeza dos espaços do clube, seguranças e guarda vidas.

3.2 - O atraso no pagamento do aluguel, importará em multa de 10% (dez por cento) sobre o valor devido, acrescido de juros de 1,0% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IGPM.

3.3 – O pagamento de qualquer parcela não importa em quitação das parcelas vencidas anteriormente.

4 - PRAZO DE LOCAÇÃO:









4.1 - O prazo deste contrato é de **60 (sessenta) meses**, com início no dia **12/12/2016** e **término em 11/12/2021**.

4.1.1 – O contrato somente será prorrogado de forma expressa com estipulação de novo valor para locação.

4.1.2 – O valor do aluguel, será reajustado a cada 12 (doze) meses pelo índice acumulado do IGPM, ou outro índice que vier a substituí-lo.

4.1.3 - Sobrevindo legislação posterior que permita o reajuste da locação em prazo inferior a um ano ou determinando índice específico para os contratos de locação, será a mesma imediatamente aplicável ao presente instrumento.

4.2 - A **LOCATÁRIA** se obriga no vencimento do contrato a devolver o imóvel locado nas condições que o recebeu, conforme termo de vistoria efetuado em **12/12/2016** e que faz parte integrante do presente instrumento, devendo entregar o imóvel devidamente pintado, com a mesma qualidade de tinta e cor que consta no termo de vistoria efetuado.

5 - CONDIÇÕES GERAIS:

5.1 - Todas as benfeitorias ou construções que forem efetuadas durante a locação, sejam elas úteis ou necessárias, excluídas naturalmente as instalações de natureza profissionais e móveis, que não forem passíveis de levantamento, ficarão integradas ao imóvel, sem que por elas tenha a **LOCATÁRIA** direito de qualquer indenização, pagamento ou retenção. As benfeitorias voluptuárias poderão ser levantadas desde que não afetem a estrutura e substância do imóvel. Todas as benfeitorias e construções dependerão de prévia anuência do **LOCADOR** para construção.

5.1.1 – Quando do término da locação, a **LOCATÁRIA** deverá restituir o imóvel nas mesmas condições em que recebe agora conforme termo de vistoria efetuado em **12/12/2016** ficando desde já convencionado que se não o fizer, o **LOCADOR** está autorizado a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando da **LOCATÁRIA** a importância gasta, como encargos de locação, mediante tomada de preço de três empresas especializadas, servindo de título hábil recibo passado pelo executante dos serviços.

Roberto Fernandes Costa

Renato

3

5.1.2 – Se a reforma para entrega do imóvel ultrapassar o prazo de vencimento do contrato, a **LOCATÁRIA** deverá durante este período e até a entrega das chaves pagar o aluguel ajustado.

5.2 - A **LOCATÁRIA** obriga-se a manter o imóvel em boas condições de higiene, limpeza, conservação e funcionamento, especialmente os aparelhos sanitários, instalações hidráulicas, elétricas e iluminação, telhado, goteiras, fechaduras, piso, vidro, e demais acessórios; limpeza de caixa de gorduras, desentupimento de encanamento de água, gás, esgoto e pinturas, obrigando-se pela sua completa reparação, durante a vigência deste, bem como quando findo ou rescindido este, qualquer que seja o motivo.

5.2.1 – É de responsabilidade da **LOCATÁRIA** a manutenção e limpeza dos banheiros existentes no Campestre Bar e nos banheiros das saunas masculina e feminina, já que também será responsável pelo fornecimento de bebidas e comidas naqueles locais. Ressaltando que a higienização das saunas será de responsabilidade do **LOCADOR**. A manutenção da limpeza dos demais bares fica de responsabilidade do **LOCADOR**.

5.2.2 – Os equipamentos e utensílios objeto de locação deverão ser devolvidos findos o contrato, no mesmo estado em que se encontram na data da vistoria.


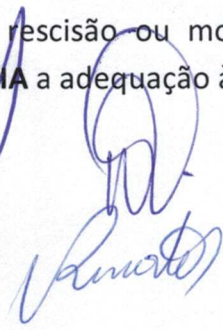
5.3 - A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar o imóvel, cedê-lo, no todo ou em parte sem o expreso consentimento do **LOCADOR**, obrigando-se a utilizá-los de acordo com sua destinação;

5.4 - O **LOCADOR** ficará desobrigado de todas as cláusulas deste contrato em caso de desapropriação do imóvel, e nas demais situações previstas na Lei de Locação.

5.5 - A **LOCATÁRIA** se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos no quesito de Vigilância Sanitária no âmbito Municipal, Estadual e Federal, em razão da atividade exercida no imóvel, assumindo toda a responsabilidade por quaisquer infrações em que incorrer a esse propósito, por inobservância das determinações das autoridades competentes;

5.5.1 – A não autorização ou limitação ao exercício da atividade da **LOCATÁRIA** pelas autoridades competentes não importará em rescisão ou modificação do presente instrumento, sendo ônus exclusivo da **LOCATÁRIA** a adequação às exigências legais.

Roberto Francisco Costa





5.6 – A **LOCATÁRIA** se obriga a cumprir a legislação especial e a legislação civil do País relativa a locação e ao uso do imóvel e especificações da atividade que irá exercer no local e é obrigado a manter um engenheiro de alimentos para continuar oferecendo aos associados e convidados o máximo em qualidade nos produtos comercializados com as despesas por sua conta. A **LOCATÁRIA** responderá civil e criminalmente pelo mau uso dos bens locados, e em especial, se obriga a pagar, pontualmente, o aluguel, telefone e de outros serviços públicos que consumir no interesse da realização de seu objetivo comercial.

5.7– O **LOCADOR** se reserva o direito de vistoriar o imóvel locado e suas instalações, sempre que julgar necessário e conveniente, mediante agendamento prévio com 72 (setenta e duas) horas de antecedência. Em situações normais e a qualquer momento sempre que ocorrer uma situação que venha gerar riscos ao patrimônio ou a saúde dos frequentadores dos bares.

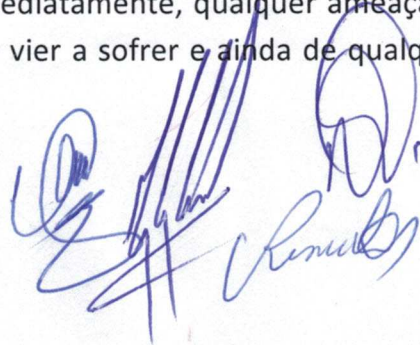
5.8 – A **LOCATÁRIA** se compromete a pagar além das taxas aqui mencionadas, quaisquer outros tributos do gênero que venham incidir sobre o imóvel locado na vigência deste contrato. Será responsável também pelo pagamento das multas a que der causa.

5.9 – Caso o **LOCADOR** venha através de pedido formal pedir a substituição de qualquer funcionário da **LOCATÁRIA por motivos graves de desacato ou falta de postura para com algum associado, a LOCATÁRIA** deverá providenciar a substituição imediatamente, para não gerar conflitos entre os associados e o funcionário citado, mantendo o bom convívio e harmonia entre as partes.

5.10 – A **LOCATÁRIA**, na hipótese de rescisão ou não prorrogação do presente instrumento, se compromete a comunicar as autoridades fiscais (municipal, estadual e federal) acerca da mudança de endereço, ou ainda dar baixa no registro de sua empresa se for o caso.

5.11 – A **LOCATÁRIA** se compromete, por força do presente contrato, a levar ao conhecimento do **LOCADOR**, imediatamente, qualquer ameaça ou ato de turbacão ou esbulho que contra a sua posse vier a sofrer e ainda de qualquer fato do qual resulte

Roberto Francisco Costa







necessidade de execução de obras e reparos indispensáveis à garantia da exploração do imóvel locado (prédio e instalações).

5.12 – As partes contratantes se obrigam a cumprirem integralmente este contrato, por si e por seus herdeiros ou sucessores a qualquer título e tempo, ficando claro e expressamente estabelecido que não constituirá novação a eventual demora ou abstenção, por parte do **LOCADOR**, do exercício de qualquer direito ou faculdade prevista ou assegurada neste instrumento ou na lei especial.

5.13 – O presente contrato é regido, subsidiariamente, pela legislação do inquilinato (Lei nº 8.245, de 18/10/1991), pelo Código Civil e pela legislação pertinente, extravagante e superveniente. Declaram os contratantes que possuem conhecimento e concordam com os deveres e direitos constantes na Lei 8.245/91.

5.14 – A **LOCATÁRIA** declara conhecer, concordar e se compromete a cumprir os contratos de comodato e fidelidade firmados pelo **LOCADOR** junto com as seguintes empresas: Itaipava, Ambev e Nestlé e arcará com qualquer multa por descumprimento ou quebra de qualquer contrato que se encontra vigente pelo **LOCADOR**.

5.15 – Declara a **LOCATÁRIA** conhecer o estatuto do **LOCADOR** e se compromete a respeitá-lo em todos os seus termos;

5.16 Ajustam as partes que a **LOCATÁRIA**, ao comercializar as bebidas no Bar deverá observar que o preço será estipulado aplicando-se do valor da nota fiscal de venda o percentual máximo de acordo com os seguintes grupos de cervejas:

Cervejas 600 ml Skol até 62% acima do preço da nota fiscal;

Cervejas 600 ml Sub-Zero até 71% acima do preço da nota fiscal;

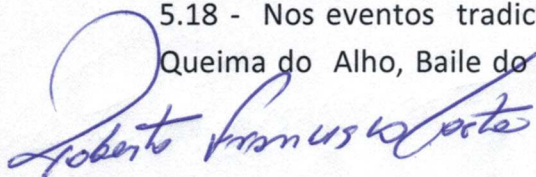
Cervejas 600 ml Brhama/Antarctica até 76% acima do preço da nota fiscal;

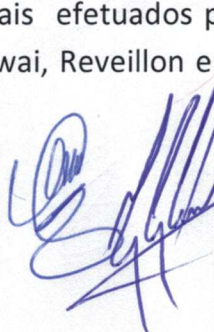
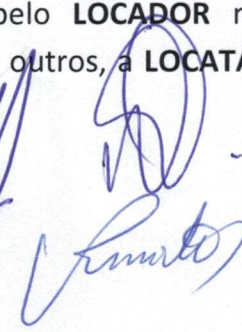
Cervejas 600 ml especiais – até 53% acima do preço da nota fiscal;

Cervejas 600 ml Cervejaria Petrópolis – até 80% acima do preço da nota fiscal;

5.17 – A **LOCATÁRIA** fica expressamente proibida de cobrar dos associados ou convidados do **LOCADOR** taxas como cover artistico e a taxa de 10% para o garçom.

5.18 - Nos eventos tradicionais efetuados pelo **LOCADOR** na sede do Clube como Queima do Alho, Baile do Hawaii, Reveillon e outros, a **LOCATÁRIA** terá a preferência







na exploração da venda de bebidas e alimentos, o que será negociado em cada evento. Não sendo acertado o fornecimento nestes dias, o Bar será de responsabilidade do **LOCADOR**.

5.19 – Exceto nos dias de Seresta, o cachê dos artistas que se apresentarão no Bar às sextas e vésperas de feriados (obrigatoriamente) e nos domingos (facultativo), é de responsabilidade da **LOCATÁRIA**. Nos dias de Seresta, quem paga o cachê do artista é o **LOCADOR**, que continuará responsável pelo controle de portaria e ficando para o **LOCADOR** toda a receita com a bilheteria.

5.20 – Os seguranças que trabalham no Clube, incluindo os espaços locados é pago e de responsabilidade do **LOCADOR**, não podendo a **LOCATÁRIA** contratar outros profissionais nesta área sem o prévio consentimento do **LOCADOR**.

5.21 – A **LOCATÁRIA** só poderá comercializar espaços de Marketing para terceiros, no que for pertinente aos bares objetos deste contrato (cardápio, uniformes, toalhas e outros utensílios) não podendo comercializar espaços fixo ou prediais. Fica acordado que para negociar qualquer venda de publicidade diretamente pela **LOCATÁRIA** só poderá ser concretizada desde que previamente validada com o **LOCADOR**. Essa validação é para que não venha a conflitar com os patrocinadores que o clube já possui.


5.21.1 – O **LOCADOR** não poderá comercializar novos espaço publicitário de empresas concorrentes à **LOCATÁRIA**, num raio de 20 metros dos bares que estão sendo locados.

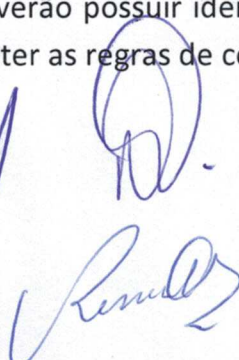
5.22 – A **LOCATÁRIA** se compromete a manter o mesmo sistema de pagamento utilizado pelo Clube, onde o associado compra créditos na carteira de sócio e efetua o consumo posteriormente.

5.23 – A **LOCATÁRIA** irá adquirir todo o estoque existente no Bar de propriedade do **LOCADOR**, e o valor apurado no dia **12/12/2016** será pago á vista, abatendo do valor, os créditos existentes nas carteirinhas dos associados.

5.24 – Todos os funcionários da **LOCATÁRIA** deverão possuir identificação funcional e cadastro junto ao **LOCADOR** e deverão se submeter as regras de conduta impostas pelo **LOCADOR**.

Roberto Francisco Costa







6 - RESCISÃO E PENA COMINATÓRIA:

6.1- A parte que der motivo à rescisão do presente contrato, por descumprimento de qualquer de suas cláusulas, pagará à outra multa de 30% (trinta por cento) sobre o valor atualizado do contrato, além das custas processuais e honorários advocatícios conforme determinado em juízo.

6.2 - Este Contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo nas seguintes hipóteses:

- (i) mediante instrumento de distrato firmado pelas Partes;
- (ii) por uma das Partes, mediante o envio de notificação, em caso de falência ou liquidação da outra Parte;
- (iii) pelo(a) **LOCATÁRIO(A)**, a qualquer tempo, mediante notificação ao(à) **LOCADOR(A)** com antecedência mínima de 30 (trinta dias), mediante o pagamento de multa estipulada no presente instrumento.

07 - DO FORO DE ELEIÇÃO:

7.1 – As partes elegem o foro da Comarca de Rio Verde/GO para dirimirem eventuais dúvidas do presente.

E por estarem assim justos e contratados, mandaram digitar o presente em três vias, as quais vão assinadas pelas partes e 02 testemunhas abaixo.

Rio Verde-GO, 06 de Dezembro de 2016.

Locator:




CLUBE CAMPESTRE DE RIO VERDE



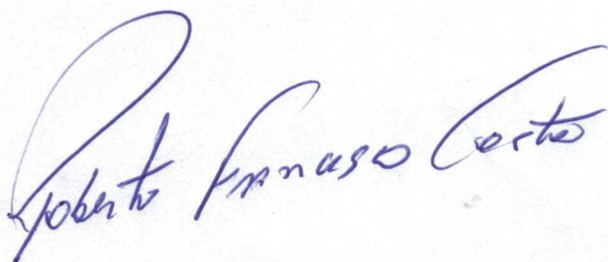
CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS *Lauro Divino da Cunha*
TABELIÃO DESIGNADO
Rua Major Oscar Campos, 558 - Centro - CEP: 75.901-285, Rio Verde - GO - Fone/Fax: (64) 3613-1419 / 3621-3045

04551611280737094603722 - Consulte em
<http://extrajudicial.tjgo.jus.br/sele>


Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura indicada de ROBERTO LAURO TAMBASCO JÚNIOR representante do CLUBE CAMPESTRE DE RIO VERDE. (74106A). (*0061) Dou fé. Rio Verde-GO, 07 de dezembro de 2016 - 14:46:29h.

Em Testº  da Verdade

Maraiza Moraes Rodrigues, Tabeliã Substituta

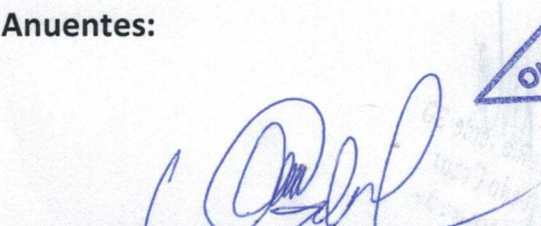


Locatária


Andrade & Costa Ltda ME

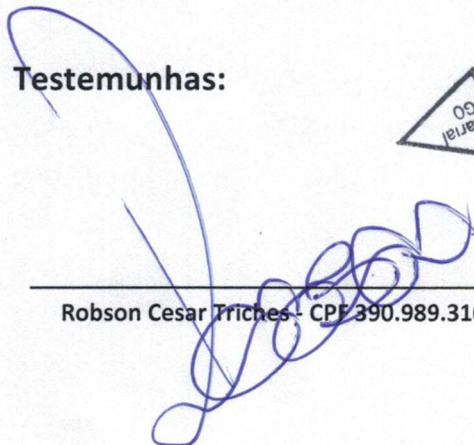

Andrade & Costa Ltda ME


Anuentes:



Marcos Ivan Gouveia Cabral - CPF 380.235.981.04
Presidente do Conselho Consultivo


Renato Rodrigues Oliveira - CPF 761.659.811-00
Presidente do Conselho Fiscal


Testemunhas:


Robson Cesar Triches - CPF 390.989.310-49


Paulo Augusto F. de Andrade CPF - 264.700.391-20

CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS *Lauro Divino da Cunha*
Rua Major Oscar Campos, 558 - Centro - CEP: 75.901-285, Rio Verde - GO - Fone/Fax: (64) 3613-1419 / 3621-3045
04551611280737094603728, 04551611280737094603729 -
Consulte em <http://extrajudicial.tigo.jus.br/seio>
Reconheço por SEMELHANÇA as assinaturas indicadas de GERALDO GARCIA DE ANDRADE e ROBERTO FRANCISCO COSTA representantes do ANDRADE & COSTA LTDA - ME. (165327C). (*0061) Dou fé. Rio Verde-GO, 07 de dezembro de 2016 - 14:47:50h.
Em Testº  da Verdade
Maralza Moraes Rodrigues, Tabeliã Substituta



CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO DE NOTAS *Lauro Divino da Cunha*
Rua Major Oscar Campos, 558 - Centro - CEP: 75.901-285, Rio Verde - GO - Fone/Fax: (64) 3613-1419 / 3621-3045
04551611280737094603756, 04551611280737094603757,
04551611280737094603758 - Consulte em
<http://extrajudicial.tigo.jus.br/seio>
Reconheço por SEMELHANÇA as assinaturas indicadas de MARCOS IVAN GOUVEIA CABRAL, RENATO RODRIGUES DE OLIVEIRA e PAULO AUGUSTO FAGUNDES DE ANDRADE. (165187F). (*0061) Dou fé. Rio Verde-GO, 07 de dezembro de 2016 - 14:50:56h.
Em Testº  da Verdade
Maralza Moraes Rodrigues, Tabeliã Substituta