

**veCONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO
PARA PUBLICIDADE EM IMÓVEL URBANO**

1 - CONTRATANTES:

1.1- **LOCADOR:** CLUBE CAMPESTRE RIO VERDE, com sede na Av. Campestre, 71, Solar Campestre, nesta cidade de Rio Verde-GO, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.607.570/0001-70 e IE nº 10.069.349-0, neste ato representado nas formas de seus estatutos pelo Diretor Presidente Sr. Roberto Lauro Tambasco Junior, Brasileiro, casado, empresário, portador do CPF/MF nº 138.664.568-08 e RG nº 18.381.910 SSP-SP, residente e domiciliado na Rua Filadelfo Cruvinel, Quadra 03, Lotes 68 e 69 - Residencial Araguaia - Rio Verde - GO.

1.2- **LOCATÁRIO:** NÍTIDO COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA, pessoa jurídica de direito privada, inscrita no CNPJ nº 05145367/0001-17, representada por Vitor Carvalho Macedo, estabelecida à Av. Thermas Park S/N sala 04 - Setor Pauzanes – Clube Thermas Park em Rio Verde-GO

As partes acima qualificadas ajustam o presente contrato por instrumento particular de **LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL COMERCIAL** conforme está inserido nas cláusulas seguintes:

2 - OBJETO DO CONTRATO E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO



2.1 - A **LOCADORA** dá em locação o imóvel abaixo descrito e com as seguintes características:

2.2 - Descrição do Imóvel: Um terreno para construção, numero de ordem de denominação de Rua ou Numero do Imóvel, FAZENDA SÃO TOMAZ com área de 37.500 mts, devidamente matriculado junto ao CRI de Rio Verde sob o nº 34.212, e a segunda área no estacionamento do Clube Campestre, conforme layout anexo.

2.3 - Destinação: O presente, tem como **OBJETO**, a exploração comercial de 14 (quatorze) engenhos publicitários, sendo 4 painéis estruturas metálica tipo Front-Light, (três duplas faces e um única), estando um dupla face e um face única já instalados, e 12 painéis estruturas outdoors, de 9m x 3m tipo Outdoor, a serem montados e instalados, em consonância com as perspectivas e harmonização, anexo 01, no imóvel comercial e sede do clube, de propriedade da **LOCADORA**, no endereço supra descrito, ficando vedada à **LOCADORA**, a utilização da parte remanescente do imóvel para qualquer tipo de publicidade visual, tais como outdoor, painéis, placas ou outro tipo de publicidade que prejudique a instalação, manutenção e a visibilidade do painel do **LOCATÁRIO**.

2.4- A locação abrangerá a parte destacada do imóvel, proveniente da matrícula 34.212 do CRI de Rio Verde-GO e a área anexa ao estacionamento do Clube, para a finalidade única da montagem e instalação dos **engenhos publicitários descritos**, ambos engenhos de propriedade exclusiva do **LOCATÁRIO**.

2.5 - Fica vedada à **LOCADORA**, a utilização da parte remanescente do imóvel para qualquer tipo de publicidade visual, tais como outdoor, painéis, placas ou outro tipo de publicidade que prejudique a instalação, manutenção a visibilidade e o princípio de concorrência com os painéis do **LOCATÁRIO**.

3 - PREÇO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO:

3.1 - Como aluguel e compensação total pela utilização do espaço no imóvel pelo período deste contrato, o **LOCATÁRIO** se obriga a efetivar à suas expensas as construções da obras mencionadas nos projetos e orçamentos constante nos anexos 02 e 03 que fazem parte integrante do presente instrumento. **O LOCATÁRIO** se obriga ceder 03 (três) painéis conforme disponibilidade por 30 dias, nas vésperas dos seguintes eventos: Quiema do Alho, Festas das Mães e Reveillon.

3.2 - **REALIZAÇÃO DAS OBRAS** - As obras previstas nos anexos 02 e 03, serão iniciadas no dia 15/12/2017 e deverão ser concluídas no prazo de 90 dias de acordo com os projetos apresentados e efetuados dentro das normas de engenharia

3.3 - **DESPESAS** - Todas as despesas de material e mão-de-obra para construções das obras mencionadas, serão de responsabilidade do Locatário, sem nenhuma responsabilidade civil e trabalhista do **LOCADOR**.

3.4 - Se o **LOCADOR** for acionado em decorrência de qualquer ato praticado pelo **LOCATÁRIO** ou seus prepostos na construção das obras, assume o

LOCATÁRIO a responsabilidade em indenizar, afastando a responsabilidade do LOCADOR.

3.5 – O LOCATÁRIO se responsabiliza ainda por qualquer ato praticado por seus prepostos ou contratados, na construção da obras aqui mencionadas, que causem prejuízos ao LOCADOR, terceiros ou associados.

4 - PRAZO DE LOCAÇÃO:

4.1 - O prazo deste contrato é de 09 (nove) anos e seis meses com vigência a partir de **01 de janeiro de 2018 e findar-se no dia 31 de junho de 2027**, data que o imóvel deverá ser devolvido no mesmo estado que se encontra hoje, independentemente de aviso ou qualquer outra medida judicial ou extrajudicial.

4.2 – O contrato somente será prorrogado se houver previamente ajuste de tempo e valor da locação.

4.3 - No caso de venda do imóvel, locação a terceiros ou realização de edificações no imóvel pelo **LOCADOR OU TERCEIROS AUTORIZADOS** que impossibilite a permanência dos engenhos ou de algum deles, o **LOCATÁRIO** se compromete a retirar a estrutura no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a partir da notificação, mediante o reembolso proporcional dos valores pagos a título de locação, considerando para tanto o tempo restante da locação, sem a incidência de qualquer penalidade.

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, ficarão integradas ao imóvel, na forma acima descrita, sem que por elas tenha o **LOCATÁRIO** direito de qualquer indenização, pagamento ou retenção. 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, ficando desde já convencionado que se não o fizer, a **LOCADORA** está autorizada a mandar executar todos os reparos necessários, cobrando do locatário 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.

5.2 - O **LOCATÁRIO** não poderá sublocar o imóvel, cede-lo, no todo ou em parte, sem o expreso consentimento do **LOCADOR**, obrigando-se a utilizá-lo de acordo com sua destinação, sendo vedado a exploração de atividade diversa da aqui constante.

5.3 - 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;



5.4- A **LOCATÁRIA** se obriga a satisfazer, por sua conta exclusiva, a qualquer exigência dos poderes públicos, 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;

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

5.4.2 - No caso de alteração, proibição ou ainda impossibilidade da disposição de anúncio publicitário em decorrência de determinação legal ou administrativa da prefeitura ou de qualquer outro órgão público, ou venha o painel de propaganda perder a sua visibilidade mesmo que parcial, a critério do **LOCATÁRIO**, o contrato estará automaticamente rescindido sem pagamento de qualquer penalidade, independente de notificação ou aviso prévio, quando, neste caso o mesmo retirará toda sua estrutura no prazo máximo de 60 (sessenta) dias. Se o **LOCATÁRIO** não optar pela rescisão mantendo a locação mesmo com as limitações, não poderá cobrar nenhuma penalidade ou descumprimento da avença pelo **LOCADOR**.

5.5 - O **LOCATÁRIO** se obriga a cumprir a legislação especial e a legislação civil do País relativa a locação e ao uso do imóvel, respondendo civil e criminalmente pelo mau uso dos bens locados e pelos serviços públicos que consumir no interesse da realização de seu objetivo comercial.

5.6– **O LOCADOR** se reserva o direito de vistoriar o imóvel locado e suas instalações, sempre que julgar necessário e conveniente.

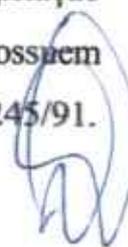
5.7 – **O LOCATÁRIO**, na hipótese de rescisão ou não prorrogação do presente instrumento, se compromete a comunicar as autoridades fiscais (municipal, estadual e federal) acerca da mudança de endereço, ou ainda dar baixa no registro de sua empresa se for o caso.

5.8 – **O LOCATÁRIO** 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 necessidade de execucão de obras e reparos indispensáveis à garantia da exploracão do imóvel locado.

5.9 - 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 novacão a eventual demora ou abstençao, por parte do **LOCADOR**, do exercicio de qualquer direito ou faculdade prevista ou assegurada neste instrumento ou na lei especial.

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

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 10% (DEZ por cento) sobre o valor atualizado do contrato, além das custas processuais e honorários advocatícios de 20% (vinte por cento do valor devido).

07 - DO FORO DE ELEIÇÃO:

7.1- Fica ajustado entre as partes que todas as questões eventualmente originadas do presente contrato, serão resolvidas, de forma definitiva, via arbitral, na CAM/ACIRV, situada na Rua Dona Maricota nº 199 – Jardim Marconal, na cidade de Rio Verde – GO, CEP nº 75-901-580, cujo Estatuto e Regimento Interno, as partes adotam e declaram conhecer e concordar. A arbitragem processar-se-á na sede da 1ª CAM/ACIRV, o(s) árbitro(s) serão escolhidos conforme o regimento interno. O idioma oficial da arbitragem será o português, tudo conforme a Lei 9.307/1996 e suas alterações. Para isso as partes adotam a Cláusula Compromissória e renunciam a qualquer outro meio para solucionar as suas divergências, ressalvada a execução do julgado.

Dá-se ao contrato o valor de R\$ R\$ 71.806,02 (Setenta e um mil, oitocentos e seis reais e dois centavos).

E por estarem assim justos e contratados, mandaram digitar o presente em três vias, que possui 09 (nove) laudas impressas somente no anverso e as quais vão assinadas pelas partes, anuentes e 02 testemunhas, abaixo, a tudo presentes.

Roberto Lauro Tambasco Junior
PRESIDENTE DO CLUBE CAMPESTRE
Locadora

Vitor Macedo
NÍTIDO COMUNICAÇÃO VISUAL
Locatária

Paulo Augusto Fagundes Andrade
Vice Presidente – Clube Campestre
Anuente

Renato Rodrigues de Oliveira
Presidente do Conselho Fiscal Clube Campestre
Anuente

Marcelo Ricardo Martins Barros
Diretor de Esportes – Clube Campestre

Testemunhas:

1-

2 -

ADITIVO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CLUBE CAMPESTRE RIO VERDE, denominado LOCADOR, e, NÍTIDO COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA, denominado LOCATÁRIO, amplamente qualificados no CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ora aditado, pelo presente instrumento:

I - FINALIDADE

O ADITIVO tem por objeto o aditamento e **ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 3**, especificamente quanto ao preço e forma, onde, atendendo interesses do **LOCADOR**, frente às exigências municipais para realização e efetivação da contrapartida do **LOCATÁRIO**, para adequação ao plano diretor urbanístico municipal, atendendo as especificações técnicas e possibilidade de reaproveitamento do material que seria utilizado, doravante, será utilizado o “payver” em toda extensão da Avenida Paulo Roberto Cunha confinante a área do objeto do contrato, gerando um custo extra total de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), suportados inicialmente pelo **LOCATÁRIO**.

Assim, pela readequação e custos supervenientes, o **LOCADOR**, assume os custos dos dispêndios necessários, além dos valores e projetos já estabelecidos no CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, se comprometendo pelo pagamento da compra e aquisição da quantidade de 484 mts quadrados de “payver”, pelo valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais), conforme NF nº 83, emitida em 09/02/2018, pela empresa **ASM – ALVES E**

MONTEIRO LTDA – ME, e o remanescente de R\$ 7.000,00 (sete mil reais), diretamente ao Locatário, até o dia 30/06/2018.

II – RATIFICAÇÃO

Assim ajustados, **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, ratificam o Contrato Particular de Locação de Imóvel Urbano, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que àquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito.

Rio Verde-GO., 14 de fevereiro de 2018.

Roberto Lauro Tambasco Junior
PRESIDENTE DO CLUBE CAMPESTRE

Locadora

Paulo Augusto Fagundes Andrade
Vice Presidente – Clube Campestre

NÍTIDO COMUNICAÇÃO VISUAL

Locatária

Renato Rodrigues de Oliveira
Presidente do Conselho Fiscal Clube Campestre

Testemunhas:

1-

2-

ADITIVO

CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

CLUBE CAMPESTRE RIO VERDE, denominado LOCADOR, e, NÍTIDO COMUNICAÇÃO VISUAL LTDA, denominado LOCATÁRIO, amplamente qualificados no CONTRATO PARTICULAR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL, ora aditado, pelo presente instrumento:

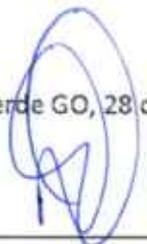
1 – FINALIDADE

O ADITIVO tem por objetivo o aditamento e ALTERAÇÃO DA CLÁUSULA 3, especificamente quanto ao preço e forma, onde, atendendo interesses do LOCADOR, frente às exigências municipais para realização e efetivação da contrapartida do LOCATÁRIO, para adequação ao plano diretor urbanístico municipal, atendendo as especificações técnicas e possibilidade de reaproveitamento de materiais que seria utilizado, doravante, será utilizado adicional de serviços de mão de obra, execução de serviço de 100mts de mureta contornando o estacionamento, demolição e remoção de entulhos, na extensão necessária confinante a área do abjeto do contrato, gerando um custo extra total de R\$ 3.680,00 (Três Mil e Seiscentos reais) conforme NF n° 83, emitida em 09/02/2018, pela empresa ASM – ALVES E MONTEIRO LTDA -ME.

II – RATIFICAÇÃO

Assim ajustados, LOCADOR e LOCATÁRIO, ratificam o contrato particular de locação de imóvel urbano, em todos os seus termos, cláusulas e condições não expressamente alteradas neste documento, que aquele se integra, formando um único e indivisível para todos os fins de direito.

Rio Verde GO, 28 de maio de 2018.



Roberto Lauro Tambasco Junior

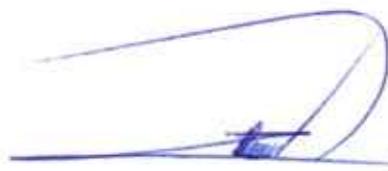
PRESIDENTE DO CLUBE CAMPESTRE

Locadora



Paulo Augusto Fagundes Andrade

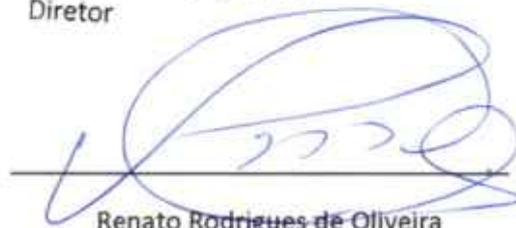
Vice Presidente – Clube Campestre



NÍTIDO COMUNICAÇÃO VISUAL

Vitor Macedo Locatária

Diretor



Renato Rodrigues de Oliveira

Presidente do Conselho Fiscal

Clube Campestre