

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 Av. Campestre, n. 71, Setor Campestre, CEP. 75907-580, Rio Verde – GO, neste ato representado pelo seu Presidente Djan Goulart Morais, CPF n. 660.274.891-20.

1.2 – LOCATÁRIA: BRUNO SERAFIM MARQUES, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ n. 32.129.188/0001-69, situado na Rua Dalila Martins, 355, Setor Campestre, CEP. 75907-500, Rio Verde – GO, neste ato representado pelo Sr. Bruno Serafim Marques, portador do CPF n. 120.077.417-50 e RG n. 22.171.161-7 – DETRAN/RJ.

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

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

CONSIDERANDO QUE o Piano's Bar - Restaurante fica localizado dentro do Clube e é frequentado somente pelos associados e convidados;

CONSIDERANDO QUE o funcionamento do Piano's Bar - Restaurante ocorre nos mesmos horários em que o Clube fica aberto aos associados, ou seja, de terça a domingo, pelo menos das 9hs00min às 22hs00min, podendo ficar aberto até mais tarde de acordo com o movimento e em finais de semana e feriados;

CONSIDERANDO QUE nas segundas-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;

CONSIDERANDO QUE nas segundas-feiras, poderá haver funcionamento do Piano's Bar – Restaurante por determinação, solicitação e/ou anuência da Diretoria.

AJUSTAM AS PARTES, O SEGUINTE:

2 – OBJETO DO CONTRATO E CONDIÇÕES DE UTILIZAÇÃO

2.1 – O **LOCADOR** dá em locação ao locatário, o espaço destinado ao Restaurante do Clube Campestre denominado "Piano's Bar", com toda a estrutura de alvenaria existente no local, conforme fotos do **Anexo I**.

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

2.3 – Ajustam as partes que o espaço Piano's Bar – Restaurante, será reformado e ampliado para receber as instalações destinadas ao Restaurante do Clube, sendo de responsabilidade do LOCATÁRIO todo o valor necessário de investimentos e/ou outras despesas necessárias para a reforma, construção e ampliação, bem como para a estruturação (equipamentos de cozinha, tais como, fogão, grelhas, geladeira/freezer, panelas, talheres e todos os utensílios necessários à preparação dos pratos, mobília da cozinha e do salão de jantar/refeição, mesas, cadeiras, sofás, móveis e peças decorativas, bem como toda e qualquer ferramentaria e demais utensílios necessários ao funcionamento da preparação dos pratos e atendimento aos clientes (sócios e convidados).

2.4 – Fica estabelecido que a contratação de/dos serviços necessários, tanto técnicos, quanto de mão-de-obra, bem como a aquisição de materiais e/ou locação de equipamentos, máquinas e/ou ferramentarias, deverão obedecer ao mesmo critério contratação/aquisição conforme definido no estatuto social do Clube, sendo que em todas as etapas da reforma do espaço a documentação das aquisições de bens e serviços deverão ser encaminhadas ao conselho fiscal do Clube Campestre para convalidação.

2.4.1 – O investimento previsto na reforma inicial tem valor estimado de R\$ 700.000,00 (setecentos mil reais), podendo variar em até 20% (vinte por cento), tanto para mais, quanto para menos, conforme projeto de expansão inicial apresentado a diretoria executiva no processo de seleção, conforme documento anexo, que fará parte integrante do presente contrato, denominado de **ANEXO II**.

2.4.2 – Estima-se o prazo de até 10 (dez) meses, contados da data da assinatura deste contrato para a execução das obras de reforma, ampliação e construção da primeira etapa do espaço de expansão do Piano's Bar apresentado a diretoria executiva.

2.4.3 – Foi apresentado a diretoria executiva, projeto de expansão pleno, conforme projeto anexo denominado de **ANEXO III**, no entanto, foi acordado pelas partes que seria iniciado somente o projeto de expansão inicial, orçado no valor constante do item 2.4.3. no entanto, em sendo interesses de ambas as partes, poderá ocorrer o projeto de expansão pleno, conforme projeto do **ANEXO III**, quando as partes deverão se reunir no intuito de discutir a forma de viabilização do projeto de expansão pleno.

3 – PREÇO, FORMA E LOCAL DE PAGAMENTO

3.1 – O aluguel ajustado é de R\$ 12.045,92 (doze mil, quarenta e cinco reais e noventa e dois centavos) mensais, incluindo as despesas com seguro (de responsabilidade civil que já é pago pelo clube) e IPTU, com vencimento para todo dia 15 (quinze) de cada mês, sendo o pagamento antecipado. Os valores serão pagos mediante boleto bancário a ser emitido pelo **LOCADOR**.

Parágrafo único: o **LOCATÁRIO**, se compromete a instalar padrão de energia elétrica com relógio para apuração da energia consumida no estabelecimento, que será custeada pelo **LOCATÁRIO**, sendo de sua responsabilidade também o pagamento de qualquer assinatura de TV, e outras plataformas digitais para desenvolvimento de sua atividade.

3.1.1 – Os valores dispendidos pela **LOCATÁRIA** para a reforma e ampliação do imóvel alugado, incluindo além dos gastos com materiais de construção, mão-de-obra, projetos, licenças, alvarás, etc., após apuração conjunta entre **LOCADOR** e **LOCATÁRIA**, serão deduzidos dos alugueis mensais, até a sua integralidade, haja vista esta (**LOCATÁRIA**) arcar com recursos próprios as obras de reforma e ampliação.

Parágrafo único: com apuração do saldo devedor, o valor apurado será corrigido pelo mesmo índice de reajuste do aluguel pactuado.

3.1.2 – Além do valor acima, a **LOCATÁRIA** se compromete a fornecer todos os sábados, domingos e feriados, alimentação (marmitas) para os colaboradores e o diretor de plantão 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 – A **LOCATÁRIA** terá carência de 12 (doze) meses para pagamento do aluguel, tendo como marco inicial a data da assinatura do presente instrumento.

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/FGV.

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 **180 (cento e oitenta) meses**, com início no dia 01/03/2024.

4.1.1- O contrato somente será prorrogado **de forma expressa** e 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/FGV, ou outro que vier a substituí-lo, índice este que também será utilizado para atualização do saldo devedor do investimento realizado.

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 da forma prevista nos processos de expansão, devendo o devolver limpo e todo pintado com a mesma quantidade de tinta e cor utilizado no projeto de expansão, independente de notificação judicial ou extrajudicial 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 preços de três empresas especializadas, servindo de título hábil recibo passado pelo executante dos serviços.

5 – CONDIÇÕES GERAIS

5 – 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 – 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 Piano's Bar, bem como toda a sua estrutura.

5.3 – A **LOCATÁRIA** não poderá sublocar o imóvel, cedê-lo, no todo ou em parte sem o expresse 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.

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 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 n. 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**, devendo, em caso de novos contratos a serem assinados, consultar o **LOCADOR** sobre eventual cláusula de exclusividade já assumidas pelo clube.

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

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

5.17 – Nos eventos tradicionais realizados pelo **LOCADOR** na sede do Clube, como Queima do Alho, Baile do Hawaí, Reveillon e outros, a **LOCATÁRIA** terá a preferência em igualdade de condições na exploração da venda de bebidas e alimentos nestes dias, o Bar será de responsabilidade do **LOCADOR** que poderá inclusive caso queira tocar o bar as suas expensas.

5.18 – Às sextas e vésperas de feriados (obrigatoriamente) e nos domingos (facultativos), é de responsabilidade da **LOCATÁRIA** o pagamento do cachê do(s) artista(s) que se apresentaram no espaço da locação. Nos dias de Seresta, referido pagamento é de responsabilidade do **LOCADOR**, que continuará responsável pelo controle de portaria e ficando para o **LOCADOR** toda a receita com a bilheteria.

5.19 – O pagamento dos seguranças que trabalham no Clube, incluindo os espaços locados é de responsabilidade do **LOCADOR**, não podendo a **LOCATÁRIA** contratar outros profissionais nesta área sem o prévio consentimento do **LOCADOR**.

5.20 – A **LOCATÁRIA** só poderá comercializar espaços de Marketing para terceiros, no que for pertinente aos Restaurante/Bar objetos deste contrato (caderno de menu/cardápio, uniformes, toalhas e outros utensílios) não podendo comercializar espaços fixos 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.

5.20.1 – O **LOCADOR** não poderá comercializar novos espaços publicitários de empresas concorrentes à **LOCATÁRIA**, num raio de 20 metros dos bares/restaurantes/espaços que estão sendo locados.

5.21 – 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, se obrigando a fazer o(s) repasse(s) do(s) valor(es) correspondente(s) ao consumo, semanalmente.

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

5.23 – A **LOCATÁRIA** deverá respeitar estritamente os preços de venda de cervejas estabelecidos pelo **LOCADOR**, parâmetro esse que também deverá ser observado por todos os prestadores de serviços atuantes nas áreas do clube.

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 conforme determinado em juízo.

6.2 – Caso a LOCADORA decida rescindir o contrato antes do término do período pactuado, qual seja, 180 (cento e oitenta) meses, sem justa causa, esta (LOCADORA), deverá pagar à LOCATÁRIA, multa equivalente ao total do valor investido, devidamente atualizado pelo índice IPCA/IBGE ou outro que eventualmente venha a substituí-lo, até a data da rescisão, dividido por 180 (cento e oitenta) e multiplicado pela quantidade de meses faltantes para o fim do contrato, considerando-se 01 (mês) completo fração superior a 15 (quinze) dias.

6.3 – 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(a) **LOCADOR(A)** com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, mediante o pagamento de multa estipulada no presente instrumento.

7 – DO FORO DE ELEIÇÃO

7.1 – As partes elegem o foro da Comarca de Rio Verde/GO, por mais privilegiados que sejam, para dirimirem eventuais dúvidas do presente.

E por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em três vias de igual teor e forma, as quais vão assinadas pelas partes, 02 (dois) anuentes e 02 (duas) testemunhas abaixo.

Rio Verde/GO, 02 de março de 2024



LOCADOR

[Handwritten signature] **Tabelionato**

CLUBE CAMPESTRE DE RIO VERDE

Representado por Seu Presidente Djan Goulart Moraes, portador do CPF n. 660.274.891-20

LOCATÁRIO

1º Serviço Notarial Rio Verde - GO
[Handwritten signature]

BRUNO SERAFIM MARQUES

Representado por Bruno Serafim Marques, portador do CPF n. 120.077.417-50

ANUENTES

2º OFÍCIO
[Handwritten signature]

CONSELHO CONSULTIVO

Representado por Seu Presidente Fábio Henrique Ribeiro, portador do CPF n. 121.792.778-65.

TESTEMUNHAS

1º Serviço Notarial Rio Verde - GO

1.

[Handwritten signature]
Nome: *[Handwritten name]*
RG: 490.2839
CPF: 012.318.491-71

2.

[Handwritten signature] **Tabelionato**
Nome: *[Handwritten name]*
RG: 2.393.671-551 GO
CPF: 359.805.541-91

[Handwritten signature]
GO

RECEBIMTO

RECEBIMTO

RECEBIMTO

1º SERVIÇO NOTARIAL DE RIO VERDE
 Rua Rafael Nascimento, 488 - Centro - CEP: 75.961-230 - Rio Verde - Goiás
 CNPJ/MF nº: 047.101/0001-28 Fone/Fax: (64) 3051-0888

Consulte-<https://seu.igo.jus.br/buscas>

01832404222848324300269 01832404222848324300270
 Reconheço por SEMELHANÇA as assinaturas de BRUNO SERAFIM MARQUES e RAFAEL GUIMARÃES DE OLIVEIRA. *0010* 947684*.
 Dou fé.
 Rio Verde - Goiás, 22 de abril de 2024 - 16:19:52h.
 Leonardo Azevedo Cezar - Escrevente

Leonardo Azevedo Cezar
 Escrevente Autorizado



QUALQUER ADULTERAÇÃO, RASURA OU FENDIMENTO ANULA O VALOR DO INSTRUMENTO

CARTÓRIO TEIXEIRA
 OFÍCIO DE REGISTRO CIVIL DAS PESSOAS NATURAIS E TABELIONATO DE NOTAS DA COMARCA DE RIO VERDE-GO
 EVANDRO ANTUNES TEIXEIRA - OFICIAL
 Av. Universitária, Quadra 06, Lote 28 - Jardim Presidente - F.P. 75.961-435 - Rio Verde - Goiás - Fone: (64) 99202-7003 / (64) 2941-1969 / 3032-8001

01022404214728424300325, 01022404214728424300326
 Consulte em <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

Reconheço por Semelhança as assinaturas de DJAN GOULART MORAIS e LAZARO COUVEIA MARQUES. Dou fé.
 *IBSS*FNYBDEF-778681-22* Emolumentos: R\$13,34, Fundos Estaduais: R\$2,83, ISS: R\$0,41
 Rio Verde, 22 de abril de 2024.

Em Teste da Verdade
 Kamylla Oliveira - Escrevente Notarial



Evandro Antunes Teixeira
 Tabelião Interino


2oficio
 de Notas
 Rio Verde

Fone: (64) 3018 2289 | 2notasrv@gmail.com
 Rua Abel Pereira de Castro, 709 - Centro - Rio Verde/GO | CEP: 75901-060
 Evandro Antunes Teixeira - Tabelião Interino

01272404222886924300240
 Consulte em <http://extrajudicial.tjgo.jus.br/selo>

Reconheço por SEMELHANÇA a assinatura indicada de FÁBIO HENRIQUE RIBEIRO. (*0071) Dou fé. (F6BZIELJP-677760-11). Rio Verde-GO, 22 de abril de 2024 - 16:02:02h. Total R\$ 8,42
 Em Teste da Verdade

Adriane Moraes de Oliveira - Escrevente Notarial



2º Ofício de Notas de Rio Verde - GO
 Evandro Antunes Teixeira
 Tabelião Interino