

CONTRATO DE ARRENDAMENTO E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento de *arrendamento e outras avenças* que entre si celebram as partes a seguir identificadas, a saber, de um lado **AABB - ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL – AABB PALMAS**, associação civil sem fins lucrativos, inscrita no CNPJ sob nº. 00.126.354/0001-87, com sede na quadra ALC-SO 34, avenida LO 15, lote 12, Setor de Clubes – ORLA 14, Palmas – Tocantins, neste ato representada por seu presidente, **LUÍS BENVINDO DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, bancário aposentado, inscrito no CPF/MF sob o nº. 463.694.061-04 e Cédula de Identidade de nº. 1.326.160 SSP-TO, residente e domiciliado em Palmas – Tocantins, doravante denominada simplesmente **ARRENDADORA**, e de outro lado, **3+ EVENTOS LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº. 39.906.233/0001-93, com sede na quadra ALC-SO 34, avenida LO 15, lote 12, Setor de Clubes – ORLA 14, Palmas – Tocantins, neste ato representada por seu sócio e administrador, **MATHEUS MARQUES BERTONI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF/MF sob o nº. 329.544.618-02 e Carteira Nacional de Habilitação de nº. 03265392653 DETRAN/SP, residente e domiciliado na quadra ARNO 12, alameda das Aroeiras, lote 05, apto. 1.301, Ed. Capim Dourado, Plano Diretor Norte, Palmas – Tocantins, doravante denominada simplesmente **ARRENDATÁRIA**, regendo-se este compromisso pelos dispositivos legais pertinentes e condições a seguir estabelecidas que mutuamente outorgam e aceitam, a saber:

I. DO OBJETO E DAS OBRAS:

Cláusula 1ª. A ARRENDADORA é legítima proprietária e possuidora de um imóvel urbano localizado na quadra ALC-SO 34, avenida LO 15, lote 12, Setor de Clubes – ORLA 14, Palmas – Tocantins, que se estende até as margens do lago formado pela usina Luís Eduardo Magalhães (UHE Lajeado), onde exatos **500,00m² (quinhentos metros quadrados)** com acesso ao lago e já devidamente vistoriados e demarcados pelas partes, serão arrendados à ARRENDATÁRIA, para que ali possa exercer suas atividades nos termos de seu contrato social e dentro dos limites deste contrato.

Cláusula 2ª. Como forma de atender a expectativa do empreendimento e atento as exigências legais para uso do espaço, a ARRENDATÁRIA assume a responsabilidade econômica e administrativa por todas as obras que serão realizadas no local a ela arrendado, devendo, para tanto, compartilhar com a ARRENDADORA seus projetos e autorizações de funcionamento.

Parágrafo Único: A ARRENDADORA, por mera liberalidade, poderá, seja de maneira meramente consultiva ou até ativa, auxiliar a ARRENDATÁRIA nas benfeitorias e liberações documentais que serão realizadas na área do arrendamento.

II. DO PRAZO:

Cláusula 3ª. As partes estipulam que o prazo do aludido arrendamento será de **10 (dez) anos**, a contar da assinatura do presente contrato, sendo que, ao seu termo final, poderá ser o mesmo prorrogado mediante aceitação mútua por meio de aditivo próprio.

III. DA CONTRAPARTIDA/PAGAMENTO:

Cláusula 4ª. Como forma de contrapartida pelo exercício possessório precário deste arrendamento, a ARRENDATÁRIA pagará mensalmente a ARRENDADORA o valor proporcional a **3% (três por cento)** de seu faturamento bruto mensal, calculado mediante a análise de relatórios específicos que deverão ser compartilhados entre as partes.

Parágrafo Primeiro: Visando uma garantia mínima pelo arrendamento, fica estabelecido como pagamento mínimo por mês o valor de **R\$3.000,00 (três mil reais)**, sendo que, caso o faturamento da ARRENDATÁRIA não atinja números expressivos e a obrigação estabelecida no *caput* não atinja este valor, a ARRENDATÁRIA fará a sua complementação.

Parágrafo Segundo: Para um melhor controle e gestão do contrato, a ARRENDATÁRIA se compromete a compartilhar os aludidos relatórios de seu faturamento do mês anterior com a ARRENDADORA até o 5º dia útil do mês subsequente sendo que o respectivo pagamento deverá ocorrer até o dia 10 de cada mês, mediante a emissão de boletos específicos para este fim.

Parágrafo Terceiro: As partes estabelecem que o valor inicial considerado como mínimo para pagamento do arrendamento (R\$3.000,00) e seus substitutos anuais será reajustado anualmente pelo IGPM/FGV, sendo considerado apenas o acumulado positivo para o período.

Cláusula 5ª. Em especial condição e por mera liberalidade, a ARRENDADORA fraqueará a ARRENDATÁRIA exatos 03 (três) meses de isenção nos pagamentos estabelecidos na cláusula 4ª, porém, tal benefício está condicionado ao início e manutenção das obras do empreendimento.

Parágrafo Único: Caso as obras não tenham sido iniciadas ou, mesmo iniciadas, permaneçam paralisadas por mais de 10 (dez) dias sem justo motivo, as obrigações pecuniárias deste contrato passarão a ser exigidas imediatamente anulando a isenção aqui concedida.

Cláusula 6ª. As partes estabelecem que havendo atrasos no pagamento de qualquer das obrigações assumidas pela ARRENDATÁRIA, em se tratando de uma obrigação positiva, líquida e com termo de vencimento pré-fixado, o simples inadimplemento ensejará a sua constituição em mora, nos termos do art. 397 do Código Civil, devendo a mesma arcar com o pagamento da(s) obrigação(ões) em atraso acrescida de juros de 1% (um por cento) ao mês, mais correção pelo IGPM além de outros 30% (trinta por cento) a título de multa penal como desestímulo a inadimplência.

IV. DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDADORA:

Cláusula 7ª. A ARRENDADORA se compromete a:

- a) Fornecer o acesso em suas instalações a ARRENDATÁRIA, seus clientes, parceiros e fornecedores especificamente nas áreas necessárias ao funcionamento do empreendimento, sendo vedado o uso de áreas de lazer e privativas aos associados do clube;
- b) Fornecer o acesso a energia elétrica e água/esgoto mediante protocolos próprios da companhia de fornecimento e/ou usinas de beneficiamento próprias, mediante controle de consumo para efeitos de cobrança proporcional;
- c) Disponibilizar seus sistemas de monitoramento e estrutura física de portaria e vias para controle de fluxo e acesso por parte da ARRENDATÁRIA;
- d) Ceder, mediante acordos pontuais, espaço físico nas suas instalações e redes sociais para a divulgação de eventos da ARRENDATÁRIA.

V. DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA:

Cláusula 8ª. A ARRENDATÁRIA se compromete a:

- a) Zelar pela manutenção dos espaços a ela arrendados bem como por aqueles de uso comum, orientando seus funcionários, clientes, parceiros e fornecedores sobre os limites de sua utilização e a vedação para as demais dependências do clube;
- b) Erguer suas construções dentro da melhor técnica e respeitando a legislação ambiental e local;
- c) Não ceder, seja em parte ou no todo, qualquer das obrigações assumidas neste contrato sem a integral ciência e anuência da ARRENDADORA;
- d) Ofertar preços e condições especiais à ARRENDADORA e seus associados para o consumo de bens e serviços oferecidos de maneira cotidiana e em eventos específicos;
- e) Não fazer uso de funcionários da ARRENDADORA para o desempenho de suas atividades especialmente em horário que estes estejam em plena jornada para o clube;

- f) Pagar rigorosamente em dia suas obrigações pela contraprestação do arrendamento bem como os valores proporcionais de consumo de energia elétrica e água/esgoto;
- g) Compartilhar seus relatórios de faturamento mensal nos estritos moldes previstos neste contrato;
- h) Atender as exigências legais para o consumo de bebidas e alimentos em suas instalações;
- i) Sempre que necessário, contratar mão de obra especializada para a segurança bem como seguro para cobrir grandes eventos;
- j) Não utilizar o nome da ARRENDADORA sem expressa concordância para este fim;
- k) Ao final do contrato, restituir a área arrendada a ARRENDADORA em perfeitas condições, livre e desembaraçada de ônus;
- l) Arcar com a responsabilidade por danos materiais e morais causados a ARRENDADORA por atos ou omissões praticadas si própria, seus funcionários, clientes, parceiros ou fornecedores.

VI. DAS MULTAS CONTRATUAIS E CONDIÇÕES ESPECIAIS DE RESCISÃO:

Cláusula 9ª. Diante da expectativa de parte a parte e considerando o valor de investimento previsto, havendo descumprimento de qualquer das cláusulas aqui estabelecidas que venha a gerar a rescisão do arrendamento, a parte considerada culpada pagará à inocente multa penal de **500 (quinhentos) salários mínimos** vigentes a época do rompimento do ajuste, sem prejuízo de outros acréscimos legais e/ou contratuais, acrescido de honorários advocatícios e demais cominações aplicáveis.

Cláusula 10ª. Por extrema precaução, as partes reforçam que, nos termos do art. 393 do Código Civil, para os prejuízos resultantes de caso fortuito ou de força maior, assim considerados somente aqueles em que não era possível evitar ou impedir, não haverá a incidência de qualquer sanção, podendo os interessados, de comum acordo, encerrarem o pacto ou mesmo suspendê-lo com ou sem contrapartida mediante aditivos.

Parágrafo Primeiro: Caso venham a ser editados decretos municipais, estaduais e/ou federais que importem em alteração, ainda que temporária, da liberdade de atuação da ARRENDATÁRIA na prestação de seus serviços impedindo a comercialização de itens e/ou a realização de eventos/shows, as partes poderão deliberar pontualmente sobre alterações econômicas que o contrato sofrerá de modo que as obrigações decorrentes do arrendamento se tornem ainda mais equilibradas e proporcionais.

Parágrafo Segundo: A ARRENDATÁRIA não poderá avocar a condição do *caput* se o motivo resultante da paralisação for exclusivo de sua ingerência ou condução do negócio como forma de manter-se na posse da área arrendada.

Cláusula 11ª. Caso reste constada a inadimplência total ou parcial deste contrato por parte da ARRENDATÁRIA superior ao prazo de 30 (trinta) dias, independente de notificação ou interpelação, estará rescindido o presente contrato com a autorização expressa da retomada imediata da posse da área arrendada por parte da ARRENDADORA.

VII. DAS BENFEITORIAS E SUA INCORPORAÇÃO AO IMÓVEL:

Cláusula 12ª. A ARRENDATÁRIA realizará obras de melhoria e benfeitoria para a sua efetiva instalação na área arrendada tendo liberdade de atuação e construção desde que respeitadas as legislações aplicáveis e nos termos da cláusula 2ª deste contrato.

Cláusula 13ª. Independente do tipo de benfeitoria construída pela ARRENDATÁRIA, ainda que necessárias ou úteis, quando do término deste contrato ou de sua rescisão, passarão a incorporar o imóvel de propriedade da ARRENDADORA não comportando qualquer tipo de indenização ou retenção.

Parágrafo Único: As benfeitorias voluptuárias, caso possível, poderão ser levantadas pela ARRENDATÁRIA ao final do contrato ou de sua rescisão, desde que a sua retirada não afete a estrutura e substância do imóvel pois, caso mantidas, não se reverterão como indenizáveis.

VIII. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

Cláusula 14ª. O presente compromisso é celebrado em caráter essencialmente irrevogável e irretroatável, não comportando de parte a parte o direito de arrependimento, obrigando-se tanto os contratantes como seus herdeiros ou sucessores, a qualquer tempo ou qualquer título, regendo-se este compromisso, no que for aplicável, pelas disposições legais vigentes.

Cláusula 15ª. Após a assinatura do presente instrumento, a ARRENDADORA transmitirá à ARRENDATÁRIA a posse precária especificamente em relação a área objeto deste instrumento com todas as suas características para que desde já passe dele a fazer uso e dar início as obras de melhoria que pretende implementar.

Cláusula 16ª. Fica reservado à ARRENDADORA o direito de exercer ampla fiscalização e controle das atividades exercidas pela ARRENDATÁRIA em suas dependências, bem como de seus empregados, sem prévia comunicação e quando assim julgar conveniente.

Cláusula 17ª. A ARRENDATÁRIA se obriga a não efetuar nenhuma contratação de mão de obra fora da legislação laboral reconhecendo ser a única responsável pelos respectivos encargos e fiscalizações daí decorrentes, sem qualquer vínculo de solidariedade ou subsidiariedade com a ARRENDADORA.

Cláusula 18ª. O presente compromisso é firmado sob a cláusula de confidencialidade sendo vedado a qualquer das partes a divulgação de seu conteúdo.

IX. DO FORO:

Cláusula 19ª. As partes elegem o Foro da comarca de Palmas – Tocantins, em detrimento de qualquer outro, por mais privilegiado que possa vir a ser, para dirimir quaisquer questões oriundas ao presente instrumento.

E por estarem às partes justas e acordadas em tudo quanto consta no presente instrumento, assinam em 02 (duas) vias de igual teor e forma juntamente com duas testemunhas.

Palmas – TO, 04 de dezembro de 2020.

2º TABELIONATO

AABB – ASSOCIAÇÃO ATLÉTICA BANCO DO BRASIL – AABB PALMAS
Arrendadora

3+ EVENTOS LTDA.
Arrendatária

2º TABELIONATO

Testemunhas:

1) - _____

2) - _____

Nome: _____

Nome: _____

CI/CPF: _____

CI/CPF: _____

2º TABELIONATO DE NOTAS DE PALMAS/TO
Sagror Amor Angela Piccoli - Tabela
Quadra 104 Norte - Av. LO-02, nº 22 - Centro - Palmas/TO - CEP: 77.006-022 - Fone: (63) 3216.7200

Confirme a Autenticidade: <http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/seloDigital>

Selo Digital nº 126466AAC877979-COZ

Reconheço por "VERDADEIRO" a assinatura indicada de **3+ EVENTOS LTDA** representado por **MATHEUS MARQUES BERTONI**. Dou fé. Palmas/TO, 17 de dezembro de 2020. EMOLUMENTOS: R\$2,53. Taxa Judiciária: R\$0,71, Funcivil: R\$0,50 ISS: R\$0,14. **TOTAL: R\$3,87** Maria Luiza Ferreira de Souza. Escrevente Auxiliar.

2º TABELIONATO DE NOTAS DE PALMAS/TO
Sagror Amor Angela Piccoli - Tabela
Quadra 104 Norte - Av. LO-02, nº 22 - Centro - Palmas/TO - CEP: 77.006-022 - Fone: (63) 3216.7200

Confirme a Autenticidade: <http://corregedoria.tjto.jus.br/index.php/seloDigital>

Selo Digital nº 126466AAC877998-ZBW

Reconheço por "SEMELHANÇA" a assinatura indicada de **LUIS BENVINDO DE OLIVEIRA**. Dou fé. Palmas/TO, 17 de dezembro de 2020. 92106A. EMOLUMENTOS - R\$5,06, Taxa Judiciária: R\$1,42, Funcivil: R\$1,00 ISS: R\$0,25. **TOTAL: R\$7,73** Maria Luiza Ferreira de Souza. Escrevente Auxiliar.

2º TABELIONATO DE NOTAS DE PALMAS/TO
Sagror Amor Angela Piccoli - Tabela
Quadra 104 Norte - Av. LO-02, nº 22 - Centro - Palmas/TO - CEP: 77.006-022 - Fone: (63) 3216.7200

2º TABELIONATO DE NOTAS DE PALMAS/TO
Sagror Amor Angela Piccoli - Tabela
Quadra 104 Norte - Av. LO-02, nº 22 - Centro - Palmas/TO - CEP: 77.006-022 - Fone: (63) 3216.7200