

## CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL PARA FINS COMERCIAIS

### CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL CELEBRADO ENTRE COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE E FLÁVIO HENRIQUE GADBEM FIGUEIRÔA.

A **COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE**, pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº 06.127.911/0001-60, situada no **Km 7,5, Avenida do Sol, Jardim Botânico-DF**, neste ato representada por seu Diretor, **OSWALDO NAPOLEÃO ALVES**, doravante denominada simplesmente **CEDENTE**, e, **FLÁVIO HENRIQUE GADBEM FIGUEIRÔA**, brasileiro, divorciado, analista de sistemas, portador do RG nº 997043 SSP/DF, inscrito no CPF sob o nº 309.898.171-72, residente e domiciliado na Rua Coqueiros, casa 01, Condomínio Verde, Jardim Botânico, Brasília-DF, CEP 71.680-608, ora denominado **CESSIONÁRIO**, celebram o presente Contrato de Cessão de Uso de Imóvel, vinculado ao Edital de Concorrência nº 001/17 – COOVERDE.

#### 1. DO IMÓVEL OBJETO DA CESSÃO:

- 1.1. O objeto do presente contrato é a cessão do uso do imóvel de propriedade da CEDENTE, em favor do CESSIONÁRIO, localizado na Avenida do Sol, Km 7,5, Condomínio Verde, Rua do Lago, Brasília/DF, de uso exclusivamente comercial, totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e em perfeitas condições de higiene e conservação, para fins de exploração comercial.
- 1.2. Este contrato possui caráter de cessão pelos seus próprios termos e, ainda, em atendimento ao Edital de Concorrência nº 001/17 – Cooverde.
- 1.3. Este contrato de cessão de uso será por prazo determinado de 5 (cinco) anos, a partir de 13/09/2022, com término previsto para 12/09/2027, tratando-se de única renovação ao contrato anteriormente firmado, conforme previsão expressa na cláusula 1.8 do Edital de Concorrência nº 001/17 – Cooverde.
- 1.4. O funcionamento do estabelecimento comercial será na edificação fechada, localizada na área de convivência da COOVERDE.

#### 2. DOS SERVIÇOS FORNECIDOS PELO CESSIONÁRIO

- 2.1. Os serviços oferecidos por meio do instrumento contratual de cessão de uso do referido imóvel, destinar-se-ão à exploração comercial, única e exclusivamente, de mercado/conveniência e lanchonete. O serviço de **mercado** deverá ser **prioritário e obrigatório**, oferecido durante o horário integral de funcionamento do estabelecimento.
- 2.2. No serviço de mercado, o **CESSIONÁRIO** deverá oferecer, obrigatoriamente, produtos alimentícios e de higiene, geral e pessoal. Também deverá oferecer de forma obrigatória, frutas, verduras, legumes e hortaliças frescas.
- 2.3. O serviço de **lanchonete** é facultativo podendo ser oferecido no horário, integral ou parcial, do funcionamento do estabelecimento.



- 2.4. Caso seja do interesse da **CEDENTE**, o serviço de lanchonete poderá ser oferecido na modalidade "lanches rápidos" e/ou "refeições". Entretanto, os produtos deverão ser preparados em outro local, podendo ser apenas assados em forno elétrico/gás e/ou aquecidos, nas dependências do estabelecimento objeto desta cessão.
- 2.5. O **CESSIONÁRIO** poderá instalar no espaço interno do estabelecimento até 03 (três) máquinas do tipo autoatendimento (refrigerante, café expresso, biscoitos, chocolates, outros). A instalação das máquinas no espaço externo do estabelecimento deverá conter autorização, prévia e expressa, pela administração da Cooperativa.
- 2.6. É vedada ao **CESSIONÁRIO** e/ou a seus empregados a utilização do estabelecimento para qualquer outro fim que não o previsto nessa cessão, bem como são vedados a sublocação, cessão ou empréstimo do imóvel, total ou parcialmente, sem prévia e expressa, autorização pela administração da **CEDENTE**, SOB PENA DE MULTA E RESCISÃO ANTECIPADA DO PRESENTE CONTRATO.
3. **DOS HORÁRIOS DE FUNCIONAMENTO e OUTRAS DEFINIÇÕES:**
- 3.1. O horário de funcionamento será acordado entre o Cedente e Cessionário visando a melhor oferta de serviço.
- 3.2. A limpeza, higiene e conservação do espaço interno do estabelecimento é de responsabilidade do **CESSIONÁRIO**. Não obstante, qualquer reparo que necessite a contratação de profissional, bem como qualquer reparo que envolva questões elétricas, hidráulicas e/ou estruturais somente poderão ser realizadas mediante autorização, prévia e expressa, da administração da **CEDENTE**
- 3.3. É vedado ao **CESSIONÁRIO** deixar expostos na área de circulação, interna ou externa, do estabelecimento caixas, embalagens ou quaisquer outros objetos que comprometam a boa aparência do local.
- 3.4. O espaço externo do estabelecimento, ainda que permitida sua utilização pelo **CEDENTE**, permanecerá incluído na área comum do Condomínio, podendo eventualmente e de forma pontual ser reservado para atividade de interesse da **CEDENTE**. Nesses casos, a administração deverá comunicar ao **CESSIONÁRIO** sua intenção com antecedência mínima de três dias úteis, para que esse se abstenha de utilizar o espaço na data e no horário requisitados.
- 3.5. Ficarão a cargo do **CESSIONÁRIO** as obras que forem exigidas pelas autoridades municipais e sanitárias relativamente à segurança, conservação e higiene do prédio. O **CESSIONÁRIO** poderá, ainda, realizar benfeitorias e modificações no móvel, desde que com prévia anuência, por escrito, da **CEDENTE**, não lhe cabendo, porém, qualquer indenização ou retenção em função destas.
- 3.6. O **CESSIONÁRIO** se obriga, durante todo o período em que permanecer no imóvel, a zelar pela perfeita conservação e limpeza do mesmo, efetuando os reparos necessários e arcando com os custos decorrentes destes.
4. **DA TAXA DE OCUPAÇÃO DEVIDA PELA CONCESSÃO DO IMÓVEL PARA EXPLORAÇÃO COMERCIAL**



- 4.1. A taxa pela ocupação do imóvel ajustada entre as partes é de **R\$ 1.800,00 (hum mil, oitocentos reais)** mensais e será reajustado, anualmente, de acordo com a variação do Índice do INPC, ou de acordo com as normas legais que vigorarem na época.
- 4.2. O pagamento da taxa será feito na sede da **CEDENTE**, nesta cidade, até o dia 15 de cada mês, sob pena de incorrer o **CESSIONÁRIO** em multa de 2% (dois por cento) sobre o valor da taxa mensal, acrescidos de correção monetária e juros de mora de 1% (um por cento) ao mês pelo período em atraso.
- 4.3. O **CESSIONÁRIO** arcará com o pagamento de todos os impostos e taxas, seja de que natureza forem, que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel e eventuais multas decorrentes do inadimplemento ou atraso nos respectivos pagamentos e, ainda, por todas as despesas de água, energia elétrica, telefone, gás e outras ligadas ao imóvel.

## 5. DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

- 5.1. São obrigações do **CESSIONÁRIO**:
  - 5.1.1. Manter o imóvel cedido em perfeitas condições de uso, correndo, por sua conta e responsabilidade, todas as despesas de conservação, manutenção, e outras que se fizerem necessárias no curso da cessão.
  - 5.1.2. A cumprir com a legislação sanitária vigente (nacional e distrital), sob pena de encerramento da Cessão em caso de descumprimento, que se dará por meio de notificação da vigilância sanitária que interdite parcial ou totalmente o estabelecimento por 3 três vezes.
  - 5.1.3. Cientificar a **CEDENTE** de quaisquer notificações de cunho sanitário, sob pena de o não fazendo ser rescindida a presente cessão.
  - 5.1.4. Obriga-se o **CESSIONÁRIO** a contratar um seguro total sobre o imóvel, com apólice a favor da **CEDENTE**, na seguradora de sua preferência, mantendo-o segurado até o final do prazo contratual, sob pena de não o fazendo, responder por todos os danos ocorridos ao imóvel, ainda que oriundos de caso fortuito ou força maior.
  - 5.1.5. Permitir à **CEDENTE** vistoriar e examinar o local em seu interior, durante a vigência deste contrato, a fim de verificar seu estado de conservação, cabendo ao mesmo comunicar ao **CESSIONÁRIO** sua intenção com antecedência, a fim de ser agendado horário para realizar tal vistoria.
  - 5.1.6. Qualquer despesa realizada pelo **CESSIONÁRIO** não será objeto de ressarcimento, indenização ou restituição, não gerando, outrossim, direito de retenção do imóvel.

## 6. DA RESCISÃO

- 6.1. A inobservância das regras estabelecidas nesta cessão pelo **CESSIONÁRIO** ensejará a notificação desse para adequação às normas. A recalcitrância no atendimento às normas ou a reincidência no descumprimento deste normativo, ainda que por item diverso, poderá ensejar o encerramento prévio do contrato de cessão de uso de imóvel por iniciativa da **CEDENTE**, sem que o ato implique em descumprimento contratual e incidência de eventual multa ou penalidade contratualmente previstas. Neste caso, o **CESSIONÁRIO** deverá ser notificado pessoalmente da intenção da **CEDENTE** em promover o distrato, para que desocupe o local em até 60 (sessenta) dias. Para fins de



notificação pessoal, serão consideradas, inclusive, aquelas encaminhadas ao endereço eletrônico [flavio-figueiroa@hotmail.com](mailto:flavio-figueiroa@hotmail.com) indicado pelo **CESSIONÁRIO** no ato de inscrição da Concorrência nº 001/17 – COOVERDE.

- 6.2. Quando findo ou rescindido o presente contrato de cessão de uso de imóvel, caberá ao **CESSIONÁRIO** restituir o imóvel em condições adequadas de uso, pintura, conservação, higiene e manutenção.
- 6.3. Ao término da cessão, se houver danos, exceto pelo desgaste natural, no imóvel, o **CESSIONÁRIO** deverá providenciar os devidos reparos. Se assim não proceder, a **CEDENTE** poderá executá-los às expensas do **CESSIONÁRIO**, que enquanto não concluídos esses serviços, continuará obrigado ao pagamento das taxas de concessão e encargos que se vencerem, mesmo que não esteja ocupando o imóvel.
- 6.4. A presente Cessão obriga também os sucessores das partes seja a que título for.
- 6.5. Fica estipulada a multa equivalente a 3 (três) meses de taxa de cessão e uso ao **CESSIONÁRIO** pelo descumprimento das cláusulas deste instrumento, com a faculdade de considerar simultaneamente rescindida a cessão, independentemente de qualquer notificação ou interpelação judicial.

## 7. DAS BENFEITORIAS

- 7.1. As benfeitorias eventualmente realizadas pelo **CESSIONÁRIO** no imóvel serão cedidas gratuitamente ao **CEDENTE**, sem qualquer reembolso ou compensação da taxa de cessão de uso.
- 7.2. O **CESSIONÁRIO** se obriga a promover a construção de um local adequado para a preparação das refeições a serem servidas aos clientes, localizada atrás do depósito da Conveniência, com área de até 15 m<sup>2</sup>, em até 180 (cento e oitenta dias) da assinatura do presente contrato de cessão de uso.
- 7.3. A autorização contida na cláusula 7.2 fica condicionada à aprovação pela **CEDENTE** do projeto arquitetônico e de construção.
- 7.4. Ao **CESSIONÁRIO** não é cabível qualquer indenização ou retenção em função das benfeitorias supramencionadas.

## 8. DA DEVOLUÇÃO

- 8.1. Findo o prazo da renovação desta cessão de uso, o **CESSIONÁRIO** deverá proceder com a desocupação do imóvel, o qual será submetido a nova concorrência, a fim de oportunizar a utilização do espaço a outros concorrentes interessados.
- 8.2. O **CESSIONÁRIO** restituirá o bem quando exigido por motivo de interesse público, pelo fim do contrato ou mesmo por violação das cláusulas do presente instrumento de cessão.

## 9. DAS GARANTIAS

- 9.1. O **CESSIONÁRIO** apresenta como garantia para o cumprimento das obrigações do presente contrato de cessão, o imóvel de sua propriedade, localizado na Avenida do Sol, Km 7,5, Condomínio Verde, Rua Coqueiros, casa nº 01, Jardim Botânico-DF, CEP 71680-608.

9.2. A tolerância das partes a respeito do descumprimento ou inobservância do disposto no presente instrumento não poderá ser considerada como novação ou alteração das cláusulas contratuais.

9.3. As partes elegem o foro da Comarca de Brasília para dirimir qualquer questão judicial decorrente deste contrato, renunciando a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

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

Brasília/DF, 13 de setembro de 2022.

**CEDENTE**



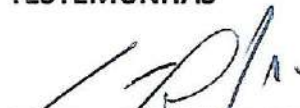
OSWALDO NAPOLEÃO ALVES  
COOPERATIVA DO PROJETO CONDOMÍNIO VERDE – COOVERDE

**CESSIONÁRIO**




FLÁVIO HENRIQUE GADBEM FIGUEIRÔA  
CPF 309.898.171-72

**TESTEMUNHAS**



Nome: Cezar Augustus Eulien  
CPF: 514.951.809-30



Nome:  
CPF: 090.870.226-46