

INSTRUMENTO DE CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO

CONTRATO Nº 04/2021-LIVRO 01 - PAGINAS DE 07 A 13

Pelo presente Instrumento de Contrato de Concessão de Uso de Área localizada no TCI - Terminal Central de Integração, de um lado a **CTA – CONTROLADORIA DO TRANSPORTE DE ARARAQUARA**, autarquia municipal, inscrita no CNPJ sob n.º 24.629.194/0001-57, estabelecida à Av. Bento de Abreu, n.º 1.172 - Jd. Primavera, em Araraquara/SP, neste ato devidamente representada pelo seu Diretor Presidente que subscreve o presente, doravante denominada **CEDENTE**, e de outro lado, **ADEMIR DE SOUZA LACERDA**, CNPJ nº 40.630.011/0001-70, neste ato representada por seu representante legal ADEMIR DE SOUZA LACERDA, RG nº 27.735.330-0 e CPF nº 174.035.338-28, residente e domiciliado em Araraquara, na Av. Dom Carlos Carmelo, nº 493 - Apto. 12 BL 11 - Jardim Botânico, doravante denominada **CESSIONÁRIA**, têm entre si justo e contratado, na melhor forma de Direito, que mutuamente aceitam e outorgam mediante as seguintes cláusulas:

DA TITULARIDADE E OBRIGAÇÕES

CLÁUSULA-PRIMEIRA: A **CEDENTE** é titular da administração, exploração e operação do Terminal Central de Integração - TCI, conforme Lei Municipal n.º 8.807 DE 26/10/2016.

CLAUSULA-SEGUNDA: A **CESSIONÁRIA**, estando ciente da cláusula primeira deste contrato, e, diante do Decreto Municipal nº 4.264, de 9 de Abril de 1980, e do Regulamento Geral do Terminal Central de Integração, sujeita-se e subordina-se a este e às demais cominações legais no interesse de servir ao público usuário.

DO OBJETO DA CONCESSÃO

CLÁUSULA-TERCEIRA: A **CEDENTE**, na qualidade de administradora, exploradora e operadora do Terminal Central de Integração – TCI, *concede à **CESSIONÁRIA** o uso e exploração remuneradas de área física situada no interior do TCI, delimitada no “Box de n.º 10.”, destinada à instalação e operação de Comércio varejista de produtos alimentícios em geral.*

DA VISTORIA

CLÁUSULA-QUARTA: A **CEDENTE** recebe a área objeto do presente contrato em perfeito estado de conservação e asseio, com as instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento, devidamente pintada e examinada por ambos os signatários, conforme **TERMO DE VISTORIA** em anexo.

PRAZO DE CONCESSÃO DA ÁREA

CLÁUSULA-QUINTA: *A concessão ora pactuada terá a duração improrrogável de 05 (cinco) anos, a partir da data da sua assinatura pelas partes*, sendo certo que a **CESSIONÁRIA** obriga-se a devolver a área concedida, ao término da avença, tal qual a recebeu, independentemente de notificação ou aviso e sem necessidade de justificativa.

PRAZO PARA A DESOCUPAÇÃO

CLÁUSULA-SEXTA: Decorrido o prazo da cláusula anterior, a **CESSIONÁRIA** terá o prazo de 30 (trinta) dias para desocupar a área e, a partir daí, estará obrigada a multa (cláusula décima) a cada mês de atraso.

PARÁGRAFO ÚNICO: O contrato em testilha poderá ser encerrado antes do prazo estipulado na CLÁUSULA QUINTA, por razão de interesse público devidamente justificado, ou então, assim o determinar o Poder Público competente em razão de decisão judicial ou recomendação do Ministério Público ou decisão do Tribunal de Contas etc., caso em que a **CEDENTE** ficará desobrigada por todas as cláusulas deste, isentando-se de qualquer responsabilidade indenizatória, seja a que título for, perante a **CESSIONÁRIA**.

DA REMUNERAÇÃO PELA CONCESSÃO DA ÁREA

CLÁUSULA-SÉTIMA: Pela Concessão da área, a **CESSIONÁRIA** compromete-se a pagar mensalmente a quantia de R\$ 1.820,00 (um mil, oitocentos e vinte reais) em favor da **CEDENTE**.

CLÁUSULA-OITAVA: A **CESSIONÁRIA** se obriga, ainda, ao pagamento de todos os impostos, taxas e demais verbas acessórias que incidam ou venham a incidir sobre a área explorada, na proporção da dimensão dos “Boxes” e das áreas comuns respectivamente a eles atribuídas, diga-se, eventual taxa de condomínio a ser instituída.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Obriga-se, também, ao pagamento dos prêmios e demais despesas do seguro contra incêndio relativos à área concedida e às áreas comuns de utilização dos usuários, segundo a proporção da área que ocupa, procedendo a **CEDENTE** à contratação do aludido seguro, pelo valor venal do imóvel.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Considerando que a **CEDENTE** figurará como beneficiária do seguro, fica expressamente ajustado que a **CESSIONÁRIA** poderá contratar outros seguros individuais a seu benefício, respondendo isoladamente pelo acréscimo do prêmio, que por suas atividades especiais possa acarretar.

CLÁUSULA-NONA: A remuneração estipulada na CLÁUSULA SÉTIMA deverá ser paga até o dia 12 do mês subsequente ao vencido, através de Boleto Bancário emitido pela **CEDENTE**, ou por outra forma que esta achar mais conveniente aos seus interesses.

DAS MULTAS

CLÁUSULA-DÉCIMA : Em caso de mora no pagamento da remuneração mensal, a **CESSIONÁRIA** sujeita-se ao pagamento de multa de 10% (dez por cento) sobre o valor em atraso, independentemente da possibilidade de rescisão e retomada imediata da área pela **CEDENTE**.

PARÁGRAFO ÚNICO: Verificado o desrespeito por parte da **CESSIONÁRIA** das cláusulas ora estipuladas, fica estipulada multa equivalente a 3 (três) vezes o valor da remuneração, sem prejuízo da imediata rescisão do presente, independentemente do prazo decorrido.

DO REAJUSTE ANUAL DO VALOR DA REMUNERAÇÃO

DÉCIMA-SEGUNDA: *O valor mensal da remuneração será reajustado anualmente, tendo como termo inicial a data de assinatura do presente.* Para o reajuste será observado o “índice IGPM” ou outro que melhor aprover à **CESSIONÁRIA**.

DA PADRONIZAÇÃO

DÉCIMA-TERCEIRA: Tendo em vista a igualdade de padrão com os demais estabelecimentos comerciais (“Boxes”) e seguindo o padrão determinado pela **CEDENTE** ao Terminal Central de Integração - TCI, submete-se a **CESSIONÁRIA** às indicações que aquela determinar para as instalações necessárias ao exercício de suas atividades, sob pena de rescisão deste e imposição da multa estipulada na CLÁUSULA DÉCIMA, PARÁGRAFO ÚNICO.

DA MANUTENÇÃO DA ÁREA

DÉCIMA-QUARTA: Para a manutenção da área fica obrigada a **CESSIONÁRIA:**

- a) A mantê-la em boas condições de higiene e limpeza e a todos os seus acessórios em perfeito estado de conservação e funcionamento, para, ao final deste, poder restituí-la nas mesmas condições em que recebeu, para serem concedidos a outrem de imediato, inclusive no caso de rescisão contratual;
- b) A satisfazer por sua conta todas as exigências dos Poderes Públicos atinentes à área concedida, , notadamente no que se refere à legislação pertinente à Segurança e Medicina do Trabalho;

- c) A permitir à **CEDENTE**, quando esta entender conveniente, o exame ou vistoria da área concedida;
- d) A não colocar antenas externas de televisão e rádio, bem como não instalar luminosos ou placas, escrever letreiros nas paredes externas, ou ainda, pintar ditas paredes externamente, sem prévia autorização por escrito da **CEDENTE**. (Vide Cláusula-Décima-Terceira);
- e) A levar ao conhecimento da **CEDENTE** as turbações e esbulhos de terceiros,
- f) A manter as vitrinas abertas e iluminadas durante o período determinado pela **CEDENTE**, salvo nos casos de racionamento de energia elétrica decretado pelos Poderes Públicos.

PARÁGRAFO ÚNICO: Não haverá retenção ou indenização por quaisquer benfeitorias, modificações ou acréscimos, ainda que necessários, aos quais ficarão, desde logo, incorporados a área. Fica também estabelecido que não haverá incorporação na área concedida das benfeitorias removíveis e de caráter temporário.

DA PROIBIÇÃO DA CESSÃO, EMPRÉSTIMO, LOCAÇÃO E ONERAÇÃO DOS DIREITOS CONTRATUAIS

DÉCIMA-QUINTA: A **CESSIONÁRIA** não poderá ceder, emprestar ou locar a área concedida pela **CEDENTE**, obrigando-se a utilizar o prédio exclusivamente para instalação e comércio varejista de produtos alimentícios em geral, sob pena de rescisão contratual e aplicação da multa estipulada na CLÁUSULA DÉCIMA, PARÁGRAFO ÚNICO. Da mesma forma, a **CESSIONÁRIA** não poderá oferecer os direitos resultantes do presente contrato como garantia de dívida sua perante terceiros credores, sendo INEFICAZ tal estipulação perante a **CEDENTE**.

DA REVOGAÇÃO

DÉCIMA-SEXTA: Caso a **CEDENTE** deixe de exercer a administração ou/e exploração e/ou controle do Terminal Central de Integração – TCI, ficará desobrigada por todas as cláusulas deste, isentando-se de qualquer responsabilidade indenizatória, seja a que título for, perante a **CESSIONÁRIA**.

DAS MODIFICAÇÕES

DÉCIMA-SÉTIMA: Quaisquer modificações que a **CESSIONÁRIA** pretender fazer na área concedida dependerão da prévia autorização, sempre por escrito, da **CEDENTE**, excluído qualquer direito de retenção ou indenização da **CESSIONÁRIA**, nos exatos termos da CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA, PAR. ÚNICO.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Correrão ainda por conta da **CESSIONÁRIA** todas as despesas com a execução das obras destinadas a adequar a área, ora concedida, ao projeto padrão adotado pela **CEDENTE**.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A execução de tais obras estará sujeita a direta fiscalização da **CEDENTE**, que as deverá aprovar especialmente quanto à mão-de-obra, materiais utilizados, cronogramas de início e fim da obra, bem como quanto à obediência de todos os requisitos necessários ao atendimento das normas regulamentares da Segurança do Trabalho.

PARÁGRAFO TERCEIRO: Independente da execução realizada na unidade, mesmo que com prévia autorização da cessionária, caput, a unidade quando devolvida ao fim deste contrato, deverá ser entregue nas mesmas condições previstas na vistoria, portanto na mesa física que se deu esse contrato.

DA REPARAÇÃO

DÉCIMA-OITAVA: Os danos ocasionados pela **CESSIONÁRIA** na área concedida e suas instalações, bem como as despesas a que a **CEDENTE** for obrigada por eventuais modificações feitas na área por aquela, inclusive a terceiros ou multas e intimações dos Poderes Públicos, não ficam compreendidos na multa prevista na CLÁUSULA DÉCIMA, e deverão ser reembolsadas pela **CESSIONÁRIA**, ficando autorizada, desde já, a adoção de medidas cabíveis pela **CEDENTE** para a cobrança das quantias devidas.

DA SUSPENSÃO DO PAGAMENTO DA REMUNERAÇÃO

DÉCIMA-NONA: Ocorrendo nas unidades ora concedidas, sem que haja culpa da **CESSIONÁRIA**, qualquer fato que a venha impedir o uso dos “Boxes”, a presente concessão ficará suspensa pelo tempo necessário, até a reconstituição, ficando assim a **CESSIONÁRIA** desobrigada, durante esse tempo, de pagar a remuneração pelo uso da área.

DO REGULAMENTO

VIGÉSIMA: A **CESSIONÁRIA** se obriga a respeitar e fazer cumprir o regulamento interno do Terminal Central de Integração - TCI e das alterações que venham ser introduzidas durante a vigência do presente Contrato, importando seu desrespeito na rescisão do presente Contrato, sem prejuízo da aplicação da multa descrita na CLÁUSULA DÉCIMA, PAR. ÚNICO.

DA DESAPROPRIAÇÃO

VIGÉSIMA-PRIMEIRA: Se porventura a área concedida for desapropriada pelo Poder Público, a **CEDENTE** ficará desobrigada por todas as cláusulas deste contrato.

DA VIGILÂNCIA DA ÁREA

VIGÉSIMA-SEGUNDA: A **CESSIONÁRIA** será responsável pela vigilância da área com relação a incêndio ou caso fortuito, respondendo civil e criminalmente pelo evento, não assistindo à mesma o direito à qualquer espécie de indenização por parte da **CEDENTE**.

DA GARANTIA

VEGÉSIMA-TERCEIRA: A **CESSIONÁRIA** fica obrigada a prestar como garantia do fiel cumprimento da presente avença **CAUÇÃO EM DINHEIRO**, correspondente a 5% (cinco) por cento do valor total da contratação, ou seja, R\$ 5.460,00 (cinco mil, quatrocentos e sessenta reais), conforme art. 56, § 1º, inc. I, e § 2º, da Lei 8.666/93. Fica esclarecido que a **CEDENTE** providenciará o depósito da quantia caucionada em caderneta de poupança, ou outro mecanismo de crédito congênera, sempre a critério seu, a fim de resguardar a sua atualização monetária.

DA RESCISÃO

VIGÉSIMA-QUARTA: Tudo quanto for devido em razão deste Contrato será cobrado em ação competente, arcando a parte vencida, além das custas e demais despesas judiciais e extrajudiciais, com honorários de advogado à base de 20% (vinte por cento) sobre o valor devido, ou dado à causa, caso aquela não se traduza em valor pecuniário, ficando, desde já, eleito o foro da Comarca de Araraquara para nele serem dirimidas quaisquer dúvidas ou ação oriundas deste Contrato.

O presente Contrato, além dos demais casos previstos em Lei, se rescindir de pleno direito nos seguintes casos:

- a) Nos casos de insolvência civil, falência, requerimento de concordata ou recuperação judicial ou extrajudicial da **CEDENTE**;
- b) No caso de descumprimento de qualquer Cláusula deste Contrato ou do Regulamento Interno do TCI, se a parte inocente não preferir exigir o seu cumprimento;
- c) A não utilização dos “Boxes” pela **CESSIONÁRIA** para o exercício normal de suas atividades por mais de 30 (trinta) dias consecutivos.
- d) Se a **CESSIONÁRIA** explorar em seu comércio jogos de azar ou caça-níquel ou qualquer outro empreendimento/atividade que não se enquadre no ramo comercial pelo qual se obrigou na CLÁUSULA TERCEIRA do presente pacto
- e) Se a **CESSIONÁRIA** vender ou entregar a título gratuito bebidas alcoólicas ou tabaco a crianças ou adolescentes.

Fica desde já entendido que a real e efetiva restituição da área concedida será considerada após a devolução das chaves dos “Boxes”, o que deverá ser feito nos escritórios da **CEDENTE** contra o recibo desta, após ter feito a comprovação do integral cumprimento das obrigações contratuais da **CESSIONÁRIA**.

DISPOSIÇÕES FINAIS

A infração ou desobediência a qualquer das Cláusulas ou condições do presente Contrato ensejará a rescisão deste, além de multa e das obrigações vencíveis e indenizações por perdas e danos.

E, por estarem justos e contratados, assinam o presente, em 03 (três) vias, para um só fim e efeito, na presença de duas testemunhas.

Araraquara, 01 de Setembro de 2021

CONTROLADORIA DO TRANSPORTE DE ARARAQUARA
NILSON ROBERTO DE BARROS CARNEIRO
PRESIDENTE
CEDENTE

ADEMIR DE SOUZA LACERDA
CESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

CRISTIANE FERREIRA

AN A PAULA CARNESECA