



ANEXO I

MINUTA DE CONTRATO DE CESSÃO ONEROSA DE ESPAÇO FÍSICO

Pelo presente instrumento particular, de um lado, na qualidade de CEDENTE, a **SOCIEDADE DE BENEFICENCIA CAETEENSE** – Santa Casa de Caeté, com sede no município de Caeté, Minas Gerais, Rua Barão do Rio Branco, n° 315, inscrita no CNPJ sob o n° 18.979.328/0001-67, neste ato, representada na sua forma estatutária, seu provedor, Sr. Sergio Luiz Afonso de Aquino, RG: MG-2.219233 e CPF: 462.100.836-68 e do outro lado, na qualidade de CESSIONARIO, (Nome do cessionário), (endereço do cessionário), (CNPJ), (representado por....) RG (rg do cessionário), CPF (cpf do cessionário), firmam o presente contrato de cessão de espaço físico oneroso, com base nas clausulas e condições abaixo:

CLÁUSULA PRIMEIRA: DO OBJETO

1.1 Constitui objeto do presente contrato a cessão de uma área de 18,93m², localizado ao lado do Pronto Socorro do prédio sede do CEDENTE em favor do CESSIONÁRIO, bem como das instalações e infraestrutura integrantes da área cedida, com direito ao uso de água.

1.2 A área objeto da cessão descrita na clausula 1.1 será explorada exclusivamente para a instalação e funcionamento de uma lanchonete e cafeteria, com objeto do fornecimento de café, lanches, bebidas e afins, nas dependências da CEDENTE, no espaço destinado ao CESSIONÁRIO.

Parágrafo único: As atividades descritas na clausula 1.2 poderão ser realizadas em favor dos funcionários e pacientes do CEDENTE, bem como, para atendimentos externos.

1.3 O CEDENTE não disponibilizará ao CESSIONÁRIO os equipamentos necessários ao desenvolvimento das atividades objeto deste ajuste, sendo todos os equipamentos, móveis e objetos necessários ao funcionamento da lanchonete, de responsabilidade exclusiva do CESSIONÁRIO.

1.4 O CEDENTE não terá responsabilidade quanto à conservação e utilização adequada dos equipamentos descritos na clausula 1.3.

1.5 O CESSIONÁRIO disponibilizará e manterá, às suas expensas, para a consecução do objeto do presente contrato, um quadro próprio de profissionais e empregados apropriadamente qualificados, os quais deverão ser identificados por meio de crachá, durante todo o período em que estiverem presentes da lanchonete.

Sérgio Luiz Afonso Aquino
CPF: 462.100.836-68



1.6 Os empregados contratados pelo CESSIONÁRIO ou seus prepostos, em geral não terão qualquer vínculo com o CEDENTE, devendo, contudo, respeitar as normas internas da entidade referentes à segurança e funcionamento.

1.7 As partes declaram ciência de que o CESSIONÁRIO foi vencedor no Processo de Concorrência realizado pelo CEDENTE, com base nos princípios da publicidade e igualdade de condições.

CLÁUSULA SEGUNDA: DA IMPLEMENTAÇÃO DOS SERVIÇOS

2.1 Caberá ao CESSIONÁRIO o dever de submeter à análise prévia do CEDENTE todos os projetos relativos à realização de quaisquer benfeitorias a serem efetivadas na área cedida, sejam elas úteis, necessárias ou voluntárias, para sua prévia aprovação.

Parágrafo Primeiro: As benfeitorias de que trata o Item 2.1 somente poderão ser executadas mediante autorização prévia e por escrito do CEDENTE.

Parágrafo Segundo: As benfeitorias úteis ou necessárias introduzidas no imóvel serão arcadas ou ressarcidas pela CEDENTE e ficarão definitivamente incorporadas ao mesmo. As benfeitorias voluptuárias serão arcadas pelo CESSIONÁRIO, podendo ser retiradas ao final da vigência do contrato, desde que tal ato não danifique o imóvel, na hipótese do CEDENTE não manifestar interesse em indenizar o CESSIONÁRIO por sua realização.

Parágrafo Terceiro: O CESSIONÁRIO se compromete a instalar todos os equipamentos e utensílios necessários à realização de suas atividades, não cabendo ao CEDENTE qualquer responsabilidade com relação aos mesmos.

2.2 A lanchonete e cafeteria, escopo para a qual o espaço será cedido, será administrada com total autonomia pelo CESSIONÁRIO, sendo, contudo, vedada frituras em geral e a venda de bebidas alcoólicas, cigarros, cigarrilhas, charutos, cachimbos ou outros produtos fumígenos, sob pena de aplicação da penalidade prevista na Cláusula 7, Item 7.1 e rescisão antecipada do contrato, m caso de reiteração da infração.

2.3 Caso o CEDENTE seja envolvido como parte em qualquer ação judicial proposta por clientes e/ou terceiros atendidos pelo CESSIONÁRIO ou por seus profissionais, bem como ações movidas pelos empregados ou prepostos do CESSIONÁRIO, este se compromete, desde já, por meio deste instrumento, a anuir expressamente como a denúncia á lide da empresa CESSIONÁRIA, a ser realizada pelo CEDENTE, bem como, de reconhecer em suas defesas que o CEDENTE é parte ilegítima para figurar nestas ações.



2.4 Caso o CEDENTE não seja excluído da lide por qualquer motivo e seja eventualmente condenado, caberá ao CESSIONÁRIO o dever de assumir o pagamento dos valores relativos á condenação suportada pelo CEDENTE e repassar ao mesmo os referidos valores, no prazo máximo de 05 (cinco) dias, a contar da publicação do trânsito em julgado da decisão judicial.

CLÁUSULA TERCEIRA: DAS OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

3.1 É de responsabilidade do CEDENTE o pagamento das despesas com IPTU que incidam sobre o espaço físico cedido.

3.2 O CEDENTE deverá garantir as condições necessárias para a ampla utilização pelo CESSIONÁRIO do espaço cedido, devendo evitar e fazer cessar qualquer tipo de obstrução que o espaço venha a sofrer, fornecendo o espaço em condições de pronta utilização.

3.3 O CEDENTE, na hipótese de verificar algum tipo de irregularidade na utilização do espaço cedido, deverá notificar por escrito o CESSIONÁRIO, pedindo providências para cessão da irregularidade.

CLÁUSULA QUARTA: DAS OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIO

4.1 O CESSIONÁRIO deverá realizar, às suas expensas, a limpeza permanente da área cedida, por meio de seus empregados ou prepostos.

4.2 O CESSIONÁRIO deverá informar ao CEDENTE os nomes dos profissionais e empregados que integram a sua equipe, os quais deverão ser identificados por meio de crachá durante todo o período de trabalho, devendo sempre comunicar de forma ágil ao CEDENTE, o desligamento ou contratação de novo pessoal.

4.3 O CESSIONÁRIO deverá obter, junto aos órgãos competentes, as devidas autorizações e licenças que se fizerem necessárias para a realização das suas atividades, devendo apresentá-las ao CEDENTE sempre que solicitado.

4.4 O CESSIONÁRIO deverá observar e cumprir todas as leis e regulamentos Federais, Estaduais e Municipais atinentes ao funcionamento da exploração da atividade objeto deste contrato.

Sérgio Luiz Afonso Aquino
CPF: 452.100.836-68



4.5 O CESSIONÁRIO se compromete a obedecer a todas as normas editadas pela Vigilância Sanitária e pelos demais órgãos que estabeleçam regras para o desempenho das atividades objeto deste contrato.

4.6 O CESSIONÁRIO se encarregará de utilizar o espaço ora cedido pelo período acordado, se comprometendo a conservá-lo e devolvê-lo no mesmo estado que se encontrava no início do contrato, inclusive com pintura nova.

4.7 O CESSIONÁRIO deverá garantir o funcionamento da lanchonete no horário mínimo de 07h as 21h de segunda a sexta feira; de 07h às 15h aos sábados; de 07h às 13h aos domingos e feriados.

CLÁUSULA QUINTA: DAS RESPONSABILIDADES DAS PARTES

5.1 As partes signatárias deste instrumento agirão com completa autonomia em suas relações administrativas, econômico-financeiras e cada qual se responsabiliza por suas obrigações fiscais e trabalhistas, bem como por quaisquer danos causados a terceiros por ato ou omissão de sua parte, seus agentes, empregados, prepostos e representantes, ou pela inobservância ou infração de disposição legais ou regulamentos vigentes.

5.2 É de responsabilidade das partes signatárias deste instrumento verificar junto às repartições municipais, estaduais e federais, todos os tributos e encargos sociais, fiscais, trabalhistas, previdenciários e comerciais eventualmente aplicáveis ao objeto contratual, bem como proceder aos respectivos recolhimentos dos tributos e encargos que se fizerem necessários.

5.3 As partes responsabilizam-se pelas ações ou omissões de qualquer natureza que diretamente vierem a dar causa e que venham a causar prejuízos a terceiros ou aos próprios contratantes.

CLÁUSULA SEXTA: DA REMUNERAÇÃO

6.1 Pela cessão do espaço objeto deste ajuste, o CESSIONÁRIO pagará ao CEDENTE a quantia de R\$ 1.200,00 (mil e duzentos reais) mensais, até o quinto dia útil do mês seguinte ao mês da utilização do imóvel.

6.2 O valor descrito no item 6.1 será reajustado a cada 12 meses, a contar da data do primeiro pagamento realizado, de acordo com o Índice Geral de Preços - Mercado (IGP-M).

Sérgio Luiz Afonso Aquino
CPF: 452.100.836-68



6.3 Caso o pagamento mensal seja efetuado após o prazo previsto no item 6.1, será devida multa de 2% sobre o valor da parcela, juros de 1% ao mês, *pro rata die* e correção monetária, com base no INPC/IBGE.

6.4 O valor mensal será devido a partir do início da vigência do contrato, quando será assinado termo de vistoria e entrega das chaves para início das atividades, devendo o primeiro pagamento ocorrer no 5º dia útil do segundo mês de vigência do contrato.

6.5 O pagamento mensal previsto na presente Cláusula não guarda qualquer relação com o valor pago a título de proposta, no Processo de Concorrência no qual o CESSIONÁRIO fora vencedor, não sendo, a proposta, compensada no valor mensal ora previsto ou restituída, seja a que razão for.

6.6 O CESSIONÁRIO deve arcar com a energia elétrica utilizada, medida por meio de relógio medidor independente.

CLÁUSULA SETIMA: DA RESCISÃO CONTRATUAL E DAS PENALIDADES

7.1 Caso haja a violação de quaisquer das cláusulas integrantes do presente contrato, caberá à parte infratora, o pagamento de multa no valor equivalente a duas prestações mensais, a título de cláusula penal, em favor da parte prejudicada, sem prejuízo da cobrança de eventuais perdas e danos.

7.2 A reiteração de uma mesma infração contratual, por mais de 03 (três) vezes, levará à rescisão antecipada do mesmo, sem prejuízo do pagamento da penalidade prevista no Item 7.1.

7.3 Caso o CESSIONÁRIO descumpra o objeto do contrato, poderá o mesmo ser rescindido antecipadamente pelo CEDENTE, de forma imediata, sem prejuízo da aplicação da penalidade prevista no Item 7.1.

7.4 O CESSIONÁRIO poderá requerer a rescisão antecipada do contrato a qualquer tempo, mediante comunicação por escrito ao CEDENTE, com antecedência mínima de 30 (TRINTA) dias.

7.5 O presente contrato também poderá ser rescindido independente de formalidade judicial ou extrajudicial, desde que ocorra requerimento de recuperação judicial, falência, dissolução ou liquidação judicial de qualquer das partes.

Sérgio Luiz Afonso Aquino
CPF: 452.100.836-68

7.6 Em nenhuma hipótese, haverá devolução do valor pago a título de proposta, no Processo de Concorrência, pelo CESSIONÁRIO.

CLÁUSULA OITAVA: DO SIGILO

8.1 As partes se comprometem a manter absoluto sigilo quanto ao conteúdo, cláusulas e condições pactuadas no presente contrato, bem como sobre quaisquer outras informações às quais tiverem acesso por força deste contrato, inclusive com relação às atividades do CEDENTE e pacientes por ele atendidos, se comprometendo, ainda, a não promover qualquer espécie de divulgação de tais informações a terceiros.

Parágrafo Único: As obrigações de sigilo e confidencialidade previstas na Clausula 8.1 vincularão as partes durante a vigência deste Contrato e continuarão na hipótese de seu término ou rescisão, independentemente do motivo.

8.2 Na hipótese de uma das partes descumprir as disposições contidas na Cláusula 8.1 do presente ajuste, incorrerá na penalidade prevista no Item 7.1, sem prejuízo da responsabilização pelas perdas e danos comprovadamente causados à parte prejudicada e/ou a terceiros.

CLÁUSULA NONA: DA DURAÇÃO DO CONTRATO

9.1 O presente contrato terá vigência pelo prazo de 60 (sessenta) meses, a partir da assinatura do contrato.

9.2 O presente contrato pode ser renovado, por meio de aditivo contratual escrito, sem limite máximo de vezes e por prazo diverso do estipulado nesta Cláusula.

CLÁUSULA DÉCIMA: DAS CONDIÇÕES GERAIS

10.1 O CESSIONÁRIO se obriga a comparecer e participar das reuniões a que eventualmente vier a ser convocado pelo CEDENTE, sempre que as mesmas forem designadas, desde que a data seja comunicada com, no mínimo, 24 (vinte e quatro) horas de antecedência.

Sérgio Luiz Afonso Aquino
CPF. 452.100.836-68



10.2 O CESSIONÁRIO responsabiliza-se pelas ações ou omissões de qualquer natureza que diretamente vier a dar causa e que venham a causar qualquer espécie de prejuízos a terceiros ou ao CEDENTE.

10.3 Diante das características que envolvem o presente contrato, o mesmo não tem o condão de gerar ou caracterizar vínculo empregatício nem qualquer obrigação de natureza trabalhista, previdenciária ou afim em relação ao CEDENTE e os empregados ou representantes legais do CESSIONÁRIO.

10.4 As partes contraentes não poderão, em nenhuma hipótese, assumir qualquer espécie de compromissos ou obrigações em nome da outra parte sem sua prévia e formal anuência.

10.5 As partes contraentes agirão com completa autonomia em suas relações administrativas e econômico-financeiras e cada qual se responsabiliza por quaisquer danos causados e terceiros por ato ou omissão de sua parte, seus agentes, empregados, prepostos e representantes, bem como pela inobservância ou infração de disposições legais ou regulamentos vigentes.

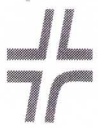
10.6 Qualquer alteração das obrigações, direitos ou condições, ora pactuados, somente poderá ser procedida mediante a celebração de aditamento contratual, assinado pelos representantes legais das Partes, que passará a integrá-lo, para todos os fins e efeitos legais e de direito.

10.8 Este Contrato, uma vez firmado pelas partes, constitui o acordo completo e final entre elas, substituindo todos os entendimentos, compromissos, mensagens via e-mail ou fax, cartas, ou correspondência anteriores e em relação ao assunto objeto deste Contrato.

10.9 Não constituirá novação a abstenção por quaisquer das partes, do exercício de qualquer direito ou faculdade asseguradas por Lei ou por este instrumento, nem a eventual tolerância de atraso no cumprimento de quaisquer obrigações por qualquer das partes que não impedirão que a outra parte, a seu exclusivo critério, venha a exercer em momento ulterior a esses direitos.

10.10 Caso qualquer dos termos, cláusulas ou disposição previstos neste Contrato venha a se tornar incapaz ou inexequível, tal fato não afetará a validade ou exequibilidade das demais cláusulas, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito, devendo ser cumpridas com fidelidade.

10.11 O CESSIONÁRIO deverá se adequar à LGPD, implementando medidas de segurança para o tratamento e preservação dos dados pessoais, garantindo



consentimento do titular para o tratamento e uso de seus dados, bem como, provendo fácil acesso aos dados e à política de descarte.

CLÁUSULA DECIMA PRIMEIRA: DO FORO

11.1 Para dirimir quaisquer dúvidas oriundas dos presentes termos de condições gerais, as partes elegem o foro da Comarca de Caeté, MG, com renúncia expressa a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Estando justas e contratadas as partes assinam o presente contrato em duas vias de igual teor, declarando-se conhecedores de todas as condições pregadas pelo presente instrumento.

Caeté, --- de ----- de 2022.

Sérgio Luiz Afonso Aquino
CPF: 462.100.836-68

SERGIO LUIZ AFONSO DE AQUINO
CEDENTE

(NOME NO CESSIONÁRIO)
CESSIONÁRIO

TESTEMUNHAS:

TESTEMUNHA
CPF:
ID:

TESTEMUNHA
CPF:
ID: