

CONTRATO DE CESSÃO DE USO DE IMÓVEL

O **FLUMINENSE DE FEIRA FUTEBOL CLUBE**, pessoa jurídica de direito privado, inscrito no CNPJ nº 13.225.651/0001-21, com endereço R. Prof. Geminiano Costa, 323, Centro, Feira de Santana/BA, CEP: 44.001-120; neste ato representado pelo Presidente da Diretoria Executiva, Sr. JOSE FRANCISCO PINTO, CPF nº 156.698.155-72, doravante denominado CEDENTE, e do outro lado, **FLUMINENSE DE FEIRA SOCIEDADE ANÔNIMA DO FUTEBOL**, com endereço na Rua Barão do Rio Branco, nº 1309, Centro, Feira de Santana/BA, CEP: 44001-205, neste ato representado por seu Presidente FILEMON DOS SANTOS NETO, CPF nº 041.748.184-52, doravante denominada CESSIONÁRIA, têm entre si ajustado a presente CESSÃO DE USO, mediante as seguintes condições:

CAPÍTULO I – DO OBJETO

CLÁUSULA PRIMEIRA: O presente termo tem por objeto a cessão de uso, em favor da CESSIONÁRIA, do bem imóvel pertencente à CEDENTE, localizado na Av. Transnordestina (ET Feira-Serrinha), 395, Rural, Entroncamento de Tanquinho, Novo Horizonte, Feira de Santana, CEP: 44036-562 (CT do Fluminense), Matrícula 54.627, conforme documento do 1º Registro de Imóveis e Hipotecas da Comarca de Feira de Santana/BA, pelo prazo de 20 (vinte) anos, a contar da data da assinatura.

Parágrafo Primeiro: A CESSÃO compõe o contrato de compra das quotas sociais da CEDENTE; contudo, a CESSIONÁRIA poderá executar ou usufruir do bem imóvel sem restrições

Parágrafo Segundo: A CESSÃO ocorre de maneira irrevogável e irretratável, obrigando não só as partes constantes no presente instrumento como terceiros, não podendo a CEDENTE revogar a presente cessão de uso, antes do fim do prazo estipulado.

Parágrafo Terceiro: Todas as benfeitorias realizadas irão incorporar o patrimônio da CEDENTE ao fim do contrato, não podendo a CESSIONÁRIA requerer reembolso dos investimentos realizados, ressalvado o caso de não

renovação disposto na CLÁUSULA OITAVA. Assim, findada a cessão de uso, reverterão automaticamente ao patrimônio da CEDENTE, sem direito à indenização ou à retenção em favor do CESSIONÁRIO – exceto na hipótese de não renovação, conforme previsto no presente contrato –, todas as construções, benfeitorias, equipamentos e/ou instalações existentes no imóvel.

Parágrafo Quinto: Os bens móveis que equipam o IMÓVEL, continuarão a integrá-lo, fazendo parte da presente cessão.

CLÁUSULA SEGUNDA: O IMÓVEL está sendo entregue, neste ato, ao CESSIONÁRIO e não possuirá destinação exclusiva, podendo este desenvolver atividades por sua mera liberalidade.

Parágrafo Primeiro: O CESSIONÁRIO, poderá, independentemente de qualquer autorização e sem vedação, realizar cessão de uso, empréstimo, locação a terceiros, ou transferência temporárias a terceiros de qualquer natureza, onerosa ou gratuita.

Parágrafo Segundo: O CESSIONÁRIO não poderá vender o todo ou parte do imóvel.

CAPÍTULO II – DAS OBRIGAÇÕES DA CESSIONÁRIA

CLÁUSULA TERCEIRA: A CESSIONÁRIA deverá zelar pela integridade do bem, conservando o seu perfeito estado e devolvendo o imóvel em condições de uso nos padrões mínimos recebidos na entrega.

Parágrafo Primeiro: Deverá a CESSIONÁRIA encaminhar anualmente relatório detalhando o estado de conservação do imóvel, apresentando as benfeitorias realizadas.

Parágrafo Segundo: Mediante prévio agendamento com a CESSIONÁRIA, a CEDENTE poderá fiscalizar o bem.

CLÁUSULA QUARTA: A CESSIONÁRIA fica obrigado a pagar toda e qualquer despesa, tributos, tarifas, custas, emolumentos ou contribuições federais, estaduais ou municipais, que decorram direta ou indiretamente do IMÓVEL, bem como da atividade para a qual a presente cessão é outorgada, inclusive encargos previdenciários, trabalhistas e securitários.

CLÁUSULA QUINTA: A CESSIONÁRIA será responsável por quaisquer compromissos ou obrigações assumidas com terceiros, ainda que vinculados ou decorrentes do uso do imóvel objeto.

CAPÍTULO III – DAS OBRIGAÇÕES DO CEDENTE

CLÁUSULA SEXTA: A CEDENTE é obrigada a entregar as chaves do imóvel, garantindo ao CESSIONÁRIO o uso irrestrito dele, durante a vigência deste contrato.

Parágrafo Primeiro: A CEDENTE deverá disponibilizar o imóvel livre e desembaraçado de quaisquer ônus judiciais e em condições de uso.

CAPÍTULO IV – DA CONTRAPRESTAÇÃO AO CEDENTE

CLÁUSULA SÉTIMA: A presente cessão de uso de bem imóvel, compõe o termo de aquisição das quotas da SAF, em anexo, restando adimplida a contraprestação da presente cessão, uma vez cumprida as obrigações da aquisição.

Parágrafo Primeiro: Ocorrendo o descumprimento dos termos de aquisição das quotas da SAF, a presente cessão poderá ser rescinda pelo CEDENTE; devendo ocorrer a notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, assegurando o contraditório e a ampla defesa.

CAPÍTULO V – DAS PERDAS E DANOS

CLÁUSULA OITAVA: Após o prazo estipulado na CLÁUSULA PRIMEIRA, em caso de não renovação da presente cessão de uso, a CEDENTE renovará com a CESSIONÁRIA os direitos de exploração do imóvel, a título de perdas e danos, por mais 5 (cinco) anos – equivalente a $\frac{1}{4}$ (um quarto) do período total –; desde que no mesmo prazo seja cumprida as outras obrigações da aquisição, à luz do termo das quotas da SAF anexo.

CAPÍTULO VI – DISPOSIÇÃO GERAIS

CLÁUSULA NONA: Fica eleito o foro da Comarca de Feira de Santana – BA, como competente para julgar dúvidas ou controvérsias que não puderem ser resolvidas amigável e administrativamente pelas partes.

E, por estarem justas e acordadas, firmam o presente Termo de Cessão de Uso de Bem Imóvel, em duas vias de igual teor e forma, acompanhadas das testemunhas abaixo subscritas.

Feira de Santana/BA, 27 de outubro de 2023.

CEDENTE

CESSIONÁRIA

**FLUMINENSE DE FEIRA SAF FLUMINENSE
FUTEBOL CLUBE**

TESTEMUNHA 1

TESTEMUNHA 2

Nome:

CPF:

Nome:

CPF: