

## **INSTRUMENTO PARTICULAR DE CESSÃO DE DIREITOS DE USO DE ESPAÇO PUBLICITÁRIO**

Figuram como partes do presente contrato (“Partes”), de um lado, como cedente (“**Cedente**”),

**AGROPECUÁRIA FERREIRA LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob n. 01.623.706/0001-72, estabelecida com sede e foro na Rodovia BR 101, km 108, Armação, Penha/SC - CEP 88.385-000, neste ato representada conforme seu Contrato Social, por seu administrador **José Carlos Ferreira**.

e, de outro, como cessionária (“**Cessionária**”),

**ZION CONTENT LTDA.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 12.441.340/0001-37, estabelecida à Rua 700, n. 647, Centro, Balneário Camboriú/SC, neste ato representada conforme seu Contrato Social, por sua sócia-administradora. **Adriana Paula Oechsler**.

### ***Considerando que:***

- I. A **Cedente** é proprietária de 04 (quatro) espaços destinados à exploração publicitária, localizados às margens da Rodovia BR-101, km 108, no município de Penha/SC, em imóvel de sua propriedade (“Espaços Publicitários”);
- II. Em termos específicos, os Espaços Publicitários correspondem a 02 (duas) placas publicitárias do tipo *front light* e a 02 (dois) locais destinados à instalação de placas publicitárias;
- III. A **Cessionária**, que atua no setor de agenciamento de publicidade, manifesta interesse em utilizar os Espaços Publicitários para, conforme o caso, promover (i) a utilização das 02 (duas) placas publicitárias já existentes e (ii) a instalação de 02 (duas) placas publicitárias, tendo por propósito, em ambos os casos, a exploração comercial dos Espaços Publicitários;
- IV. A **Cedente**, contanto que rigorosamente observadas as condições constantes neste instrumento, concorda em ceder onerosamente os Espaços Publicitários para a **Cessionária**.

***Firmam as Partes o presente instrumento, o qual, nada obstante submetido à legislação civil aplicável, passa também a ser regido segundo o disposto nas cláusulas a seguir mutuamente redigidas, revisadas e aceitas.***

### **1. OBJETO**

**1.1.** Constitui o objeto do presente contrato a cessão, pela **Cedente** em prol da **Cessionária**, em caráter precário e oneroso, dos Espaços Publicitários detalhados no Anexo I, localizados às margens da Rodovia BR-101, km 108, no município de Penha/SC, para fins específicos de exploração publicitária, a ser realizada diretamente nas placas já existentes ou naquelas que venham a ser instaladas pela **Cessionária** nos locais indicados no Anexo I (“Placas Luminosas”).

**1.1.1.** A **Cessionária** manifesta ampla e inequívoca ciência e concordância do estado físico e formal dos Espaços Publicitários, concordando em recebê-los na forma em que se encontram, restando desde logo ajustado que eventuais defeitos encontrados não ensejarão a redução ou a retenção da contraprestação ajustada, tampouco a postergação ou a prorrogação dos prazos constantes deste instrumento ou

mesmo a suspensão/relativização de quaisquer obrigações por si assumidas.

**1.2.** As Partes reconhecem que, embora as placas publicitárias já instaladas no imóvel, bem como aquelas que venham a ser instaladas, integrem ou venham a integrar o imóvel da **Cedente**, permanecem integralmente resguardados os direitos inerentes à sua condição de proprietária da gleba, devendo a **Cessionária** assegurar que a cessão ora pactuada não interferirá nas atividades desenvolvidas pela **Cedente** e/ou por terceiros no imóvel.

**1.3.** Como condição indispensável à celebração do presente contrato, fica definido que a utilização das Placas Luminosas, salvo expressa e oportuna autorização pela **Cedente**, dar-se-á exclusivamente para fins publicitários, nos limites legais e dos bons costumes, sob pena de resolução contratual imediata.

**1.4.** Corolariamente ao disposto nos itens anteriores, as Partes estabelecem que a utilização dos Espaços Publicitários pela **Cessionária** dar-se-á de forma limitada e estritamente vinculada à finalidade publicitária ora ajustada, permanecendo a **Cedente** com a plena disponibilidade e fruição do imóvel.

**1.5.** A **Cedente** se compromete a não permitir a instalação de outra placa ou painel cuja instalação prejudique a visibilidade direta, observados os limites da razoabilidade e proporcionalidade, das placas objeto de cessão ou daquelas que venham a ser instaladas pela **Cessionária**.

**1.5.1.** As Partes consignam que a presente cessão não confere à **Cessionária** qualquer direito de exclusividade sobre o imóvel, podendo a **Cedente**, a seu critério, utilizar ou ceder outros espaços, desde que observado o disposto no item 1.5.

## **2. CONTRAPRESTAÇÃO**

**2.1.** Como contraprestação à cessão que é objeto do presente Contrato, a **Cessionária** deverá pagar à **Cedente** a quantia de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, valor este que deverá ser adimplido, em moeda corrente nacional, no dia 26 (vinte e seis) de cada mês, por meio de boleto bancário.

**2.1.1.** O valor da contraprestação será reajustado, automaticamente, a cada 12 (doze) meses, contados da assinatura do presente, aplicando-se para tanto a variação positiva acumulada do índice IPCA/IBGE ou, subsidiariamente, na hipótese de extinção daquele, do INPC/IBGE ou índice que o substitua.

**2.1.2.** O pagamento da contraprestação deverá ser efetuado previamente à emissão dos documentos fiscais pertinentes à operação, obrigando-se a **Cedente**, contudo, a emití-los dentro do mesmo mês em que houver sido realizado o respectivo pagamento.

**2.2.** A **Cedente** concederá, mediante integral observância, pela **Cessionária**, às obrigações constantes deste instrumento, o que compreende o prazo de vigência definido no item 4.1, desconto à razão de 50% (cinquenta por cento) sobre as contraprestações mensais vencíveis em 26/06/26 e 26/07/26.

**2.3.** Deixando a **Cessionária** de observar o vencimento da obrigação supra, restará automaticamente obrigada a pagar, concomitantemente ao principal, multa moratória equivalente a 10% (dez por cento) sobre o valor total exigível, correção monetária pelo IPCA/IBGE, bem como juros de mora correspondentes a 1% (um por cento) ao mês, ambos calculados *pro rata die*, desde o vencimento até o perfeito adimplemento.

**2.4.** Em caso de atuação administrativa ou judicial, por menos complexa que possa parecer, de advogados constituídos pela **Cedente** para fins de recuperação de seu crédito junto à **Cessionária**, restará esta também automaticamente obrigada a pagar-lhe honorários advocatícios à razão de 20% (vinte por cento), calculados sobre o valor total devido, isto é, a importância histórica acrescida dos encargos moratórios.

**2.5.** Para o caso de inadimplemento, a **Cessionária** autoriza, desde já, a tomada imediata, pela **Cedente**, de todas as providências extrajudiciais e judiciais legalmente admitidas, em especial o protesto, a inscrição em órgãos de restrição ao crédito e a execução.

**2.6.** As Partes registram ciência de que o cumprimento de qualquer obrigação pecuniária impositiva originalmente à **Cessionária** por força deste instrumento, notadamente para efeito de purgação da mora e sustação dos seus efeitos, somente se entenderá eficaz caso realizado de forma completa e inequívoca, o que pressupõe a inclusão de todos os encargos acessórios até então aplicáveis.

**2.7.** Sem embargo à aplicação das penalidades e demais reflexos, em caso de inadimplemento por mais de 30 (trinta) dias, entender-se-á a **Cedente** imediata e automaticamente revestida de plenas condições jurídicas para, em assim desejando, promover a resolução imediata do Contrato.

### **3. INSTALAÇÃO, MANUTENÇÃO E RESPONSABILIDADES RELACIONADAS ÀS PLACAS LUMINOSAS**

**3.1.** Os valores decorrentes do consumo de energia elétrica, tributos/taxas de qualquer natureza, serviços e materiais para a manutenção e, conforme o caso, instalação e desmontagem das Placas Luminosas deverão ser custeados exclusivamente pela **Cessionária**.

**3.1.1.** A **Cessionária** não se responsabilizará pelo pagamento de tributos inerentes à propriedade do imóvel, ainda que proporcionais às dimensões ocupadas pelos Espaços Publicitários, salvo aqueles que sejam diretamente relacionados ou que venham a ser majorados em razão da instalação das Placas Luminosas ou da exploração publicitária do espaço.

**3.2.** A **Cessionária** obriga-se a, previamente à instalação das novas Placas Luminosas, encaminhar à **Cedente**, para avaliação e eventuais apontamentos, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, o projeto técnico e as respectivas autorizações necessárias à instalação e funcionamento das estruturas nos locais discriminados no Anexo I.

**3.3.** A **Cessionária** responsabilizar-se-á por todos e quaisquer danos causados ao terreno ou a terceiros em decorrência das Placas Luminosas, bem como será responsável pela obtenção, manutenção e regularidade de alvarás, autorizações, exigências, multas, fiscalizações, sanções e custos atrelados aos poderes públicos, incluindo o Conar, a ABNT, os órgãos municipais, estaduais e federais, e o DNIT, especialmente no que se refere ao cumprimento de normas técnicas, taxas e tributos aplicáveis.

**3.3.1.** Na hipótese de embargo, autuação ou determinação de remoção das estruturas por autoridade competente, poderá a **Cedente**, mediante notificação e observado o disposto no item 5.3, promover a resolução da presente cessão, sem que disso decorra qualquer direito indenizatório ou ressarcitório à **Cessionária**.

**3.4.** Caberá igualmente à **Cessionária** manter a **Cedente** indene de todas e quaisquer reivindicações e passivos (responsabilidades, obrigações, perdas, penalidades, reivindicações, ações judiciais, custas,

sentenças, acordos, despesas e obrigações de qualquer natureza, incluindo, sem limitação, aquelas de naturezas trabalhista, cível, previdenciária, regulatória, tributária, bem como (i) aos danos diretos, indiretos, punitivos, e incidentes e (ii) custos administrativos, custos processuais, contingências e desembolsos de honorários advocatícios e de auditores), decorrentes do descumprimento das obrigações assumidas neste instrumento, bem como da exploração publicitária dos Espaços Publicitários.

#### 4. VIGÊNCIA

4.1. A presente cessão dar-se-á pelo prazo de 54 (cinquenta e quatro) meses. Exaurido tal prazo, deverá a **Cessionária** desocupar e restituir os Espaços Publicitários, tal qual ora os recebe, a menos que ambas as Partes não se oponham à continuidade do negócio, que passará a ser por prazo indeterminado.

#### 5. RESCISÃO

5.1. Poderá qualquer das Partes, mediante denúncia vazia e concessão do prazo de aviso prévio de 30 (trinta) dias, resilir unilateralmente o Contrato após o transcurso do prazo de vigência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da assinatura deste Contrato.

5.2. Sem embargo à hipótese prevista no item anterior, o contrato poderá ser resolvido de pleno direito, por iniciativa da parte inocente, em caso de inadimplemento da contraparte a qualquer obrigação ora assumida.

5.3. A promoção da resolução prevista no item anterior se dará mediante notificação, ficando desde logo assegurado à Parte culpada, como forma de impedir a extinção definitiva do vínculo, o direito de regularizar por completo a eiva no prazo máximo de 15 (quinze) dias corridos, contados do recebimento do expediente.

5.4. Na hipótese de resolução, aplicar-se-á, em desfavor da parte culpada, penalidade não compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) da contraprestação anual vigente à época, desconsiderando-se, para tanto, qualquer bonificação ou desconto.

#### 6. EXTINÇÃO DA RELAÇÃO E DEVOLUÇÃO DOS ESPAÇOS PUBLICITÁRIOS

6.1. Fica absolutamente reconhecido pela **Cessionária** que o caráter precário da cessão e a assunção do compromisso de realizar a pronta desocupação dos Espaços Publicitários quando da extinção do vínculo contratual são condições *sine qua non* à aceitação e ao próprio interesse da **Cedente** em realizar esta avença, sendo certo que a manutenção do seu uso após a sobredita extinção ensejará a devida responsabilização legal, bem como o dever de indenizar.

6.2. Por ocasião da desocupação, deverão os Espaços Publicitários encontrar-se limpos e higienizados, ficando a cargo da **Cessionária** a obrigação de promover, à sua exclusiva custa, a reparação de eventuais avarias decorrentes das atividades por ela exercidas.

6.3. Também no contexto do término da presente relação contratual, obriga-se a **Cessionária** a promover a imediata retirada das Placas Luminosas por si instaladas, no prazo máximo de 10 (dez) dias, sob pena de incidência de multa diária não compensatória equivalente a 1/15 (um quinze avos) do valor mensal da contraprestação vigente.

**6.4.** A teor do que assegura o art. 421 do Código Civil, a **Cessionária** renuncia, de antemão, a qualquer pretensão indenizatória em face da **Cedente** por força de benfeitoria(s) necessárias, úteis ou voluptuárias realizada(s) nos Espaços Publicitários, independentemente de sua(s) natureza(s).

**6.5.** Na hipótese de a **Cedente**, por ocasião da desocupação, verificar a existência de quaisquer avarias ou inconformidades nos Espaços Publicitários, poderá, segundo melhor lhe convier:

- I. Exigir da **Cessionária** que promova a imediata regularização; ou
- II. Promover, por si ou terceiros, a regularização, sendo certo que, neste caso, restará automaticamente revestida do direito de buscar a devida reparação em face da **Cessionária**.

## **7. DISPOSIÇÕES FINAIS**

**7.1.** Sucessores. O presente Contrato vincula e beneficia as Partes e os seus sucessores, a qualquer título.

**7.2.** Título Executivo Extrajudicial. Este Contrato constitui título executivo extrajudicial para todos os fins e efeitos do Código de Processo Civil, sendo, desde já, líquida e certa a obrigação quanto ao pagamento dos créditos dele decorrentes, e exigível tão logo vencidos os prazos previstos neste instrumento.

**7.3.** Comunicações. Todas as comunicações e notificações entre as Partes deverão ser realizadas por escrito e serão consideradas devidamente recebidas pelo(a) destinatário(a) quando entregues nos endereços constantes do preâmbulo, mediante confirmação via consulta do protocolo e/ou aviso de recebimento expedido pelo correio ou, na hipótese do envio por correio eletrônico, o seu recebimento seja confirmado pelo destinatário.

**7.3.1.** Na esteira do que estabelece o art. 246 do Código de Processo Civil, as Partes ratificam que as notificações, citações ou comunicações deverão ser realizadas, preferencialmente, via e-mail endereçado aos endereços eletrônicos constantes do preâmbulo, estando as Partes plena e inequivocamente cientes de que a ausência de confirmação do recebimento da citação eletrônica no tempo e modo previstos na legislação de regência sem a apresentação de justa causa será considerado ato atentatório à dignidade da justiça e, por consequência, passível de multa de até 5% (cinco por cento) do valor da causa, na forma do art. 246, § 1º-C do Código de Processo Civil.

**7.4.** Acordo Integral. Este Contrato e seu anexo constituem os únicos e integrais entendimentos entre as Partes no que se referem às matérias aqui tratadas.

**7.5.** Alterações. As alterações ou distratos deste Contrato somente serão considerados válidos e eficazes quando celebrados por escrito.

**7.6.** Tolerância. Qualquer omissão, concessão ou tolerância por qualquer das Partes em exercer os direitos a ela atribuídos nos termos deste Contrato não constituirá uma renúncia a tais direitos, nem prejudicará a faculdade de a Parte prejudicada vir a exercê-los a qualquer tempo.

**7.7.** Independência das Cláusulas. Na hipótese de qualquer Cláusula, Anexo, termo ou disposição deste Contrato vir a ser declarada nula ou inexecutável, nos termos da Lei, tal nulidade ou inexecutabilidade não afetará quaisquer outras cláusulas, as quais permanecerão em pleno vigor e efeito.

**7.8.** Assinatura Digital. Os signatários reconhecem, expressamente, que o presente Contrato poderá ser assinado por meio de plataformas de assinatura digital ou eletrônica, nos termos do art. 219 do Código Civil Brasileiro e nos moldes do permissivo contido na Lei 14.063/2020, razão pela qual declaram e acordam que a assinatura realizada por qualquer meio idôneo de certificação digital, isto é, passível de verificação da autoria e integridade do documento, incluindo, sem limitação, as plataformas de certificação DocuSign, CertiSign, D4Sign, GOV.BR ou semelhantes, é admitida como válida, verídica e eficaz, dispensando-se, portanto, a obrigatoriedade do uso de assinaturas dotadas de certificação emitida pelo ICP-Brasil.

**7.9.** Foro. Como competente para dirimir eventuais questionamentos acerca da relação jurídica ora concebida, as Partes elegem o Foro da Comarca de Penha/SC, renunciando ambas a qualquer privilégio.

***E, por estarem certas e contratadas, a fim de que surta seus jurídicos efeitos, firmam o presente Contrato em via única, digital, dispensando as testemunhas conforme lhes permite a lei.***

Penha/SC, 23 de abril de 2026.

---

**AGROPECUÁRIA FERREIRA LTDA.**

Cedente

---

**ZION CONTENT LTDA.**

Cessionária