

3370/22 fls 10

CONTRATO Nº 94/2022

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO DE ÁREA DO SHOPPING PARK SUL**

Pelo presente instrumento particular, de um lado, como **COMODANTE, SHOPPING PARK SUL S.A.**, sociedade com sede na Rodovia dos Metalúrgicos, nº 1.189 – São Geraldo, Volta Redonda/RJ, CEP: 27.253-005, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.148.519/0001-26, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social; e, de outro lado, como **COMODATÁRIA, PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA**, localizada na Praça Sávio Gama, nº 53 – Aterrado, Volta Redonda/RJ, CEP: 27215-620, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32512.501/0001-43, neste ato por seu representante legal, o Sr. Antonio Francisco Neto com CPF 654.177.047-68, residente nesta cidade, têm entre si justo e acertado o que se segue:

**CONSIDERANDO QUE:**

- (i) O **COMODANTE** é proprietário das áreas localizadas no **SHOPPING PARK SUL**, situado na Cidade de Volta Redonda, Estado do Rio de Janeiro, na Rodovia dos Metalúrgicos nº 1.189 – São Geraldo.
- (ii) A **COMODATÁRIA** pretende ocupar uma área nas dependências do **SHOPPING PARK SUL** para instalação de um posto para reunião de várias entidades para facilitar as empresas na abertura e na solução de problemas de burocracia, razão pela qual:

**RESOLVEM**, de comum acordo, firmar o presente **INSTRUMENTO PARTICULAR DE COMODATO**, mediante as seguintes cláusulas e condições a seguir dispostas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO**

1.1 O objeto deste comodato é o **Salão de Uso Comercial (SUC) nº 090/091, com área de 102,02 m<sup>2</sup> (cento e dois vírgula zero dois metros quadrados)**, localizada no 1º piso do **SHOPPING PARK SUL**, devidamente demarcado na planta anexa que, rubricada pelas partes, faz parte integrante deste contrato.

**CLÁUSULA SEGUNDA – DO COMODATO**

2.1 A área objeto deste comodato destinar-se-á única e exclusivamente, de forma contínua e ininterrupta, para instalação de um posto para reunião de várias entidades para facilitar as empresas na abertura e na solução de problemas de burocracia da **COMODATÁRIA**, não podendo ser utilizada para qualquer finalidade diversa, sem o prévio e expresso consentimento do **COMODANTE**, ainda que para ampliá-la ou diminuí-la.

2.2 Sem o prévio e expresso consentimento por escrito do **COMODANTE** é vedado o uso, por qualquer forma de "merchandising", de terceiros na área objeto do presente contrato de comodato.

2.3. Será de inteira responsabilidade da **COMODATÁRIA** a segurança e guarda da área e de todos os bens que se encontrarem na mesma, inclusive no que tange a vigilância, não cabendo ao **COMODANTE** nenhum ônus sobre danos, furtos e/ou roubos que possam vir a ocorrer.

2.4 A **COMODATÁRIA** será o única responsável, caso seja necessária, pela obtenção de todas as licenças exigidas pelas autoridades públicas para a exploração da atividade desenvolvida pela **COMODATÁRIA** na área cedida em comodato.

2.5 O **COMODANTE** será responsável pela realização da obra civil do **SUC** para utilização da **COMODATÁRIA**, incluindo piso, teto, iluminação fixa, ar condicionado, incêndio, e demais itens fixos, observadas as especificações técnicas do departamento de obras e arquitetura do empreendimento. No entanto, a **COMODATÁRIA** será responsável pela manutenção destes equipamentos.

2.6 A **COMODATÁRIA** se obriga a apresentar ao **COMODANTE** para prévia aprovação, com antecedência mínima de 03 (três) dias da data de instalação da sua atividade na área cedida e qualquer outra alteração a ser feita na área objeto deste contrato, o "layout", sendo facultado ao **COMODANTE** não aprová-los, caso os mesmos estejam fora do padrão determinado pela



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

2.6.1 A não apresentação no prazo mencionado do "layout", implicará na não autorização para instalação da atividade da **COMODATÁRIA** e ocupação da área, sem prejuízo quanto ao pagamento dos encargos comuns da referida área.

2.6.2 Em caso de não aprovação pelo **COMODANTE** do "layout", estes deverão ser substituídos por outros, sem que tal situação implique em solução de continuidade da presente avença.

2.6.3 A **COMODATÁRIA** também é obrigada a submeter à aprovação do **COMODANTE** o "layout" no caso de alteração dos mesmos no curso deste contrato.

2.7 Serão, única e exclusivamente, de responsabilidade da **COMODATÁRIA** as despesas para instalação de todo o mobiliário, TI, programação visual e demais itens moveis do SUC.

2.8 A **COMODATÁRIA** pagará ao **COMODANTE** o valor fixo de **R\$ 2.000,00 (dois mil reais)** referente aos encargos comuns da área ora cedida e permanece, ainda, obrigada a pagar as despesas derivadas do seu consumo particular de água, energia elétrica, telefone, dentre outras, exceto o consumo de ar condicionado.

2.8.1 O valor acima ajustado será atualizado monetariamente, a cada 12 (doze) meses, contados a partir da data de assinatura do presente instrumento, através da variação positiva do IPCA.

2.9 O pagamento das despesas referidas no item acima deverá ser realizado, antecipadamente, todo dia **01 (primeiro)** de cada mês, prorrogando-se para o dia útil seguinte sempre que o vencimento ocorrer em data que não tenha expediente bancário, no escritório da **COMODANTE**, ou onde ela indicar.

2.10 Fica assim perfeitamente caracterizado que a ocupação da área objeto do presente é concedida à **COMODATÁRIA** a título precário, não criando em seu favor direitos possessórios ou de outra natureza, inclusive a **COMODATÁRIA** não terá qualquer direito de ação renovatória, prevista no artigo 51 da Lei de Locações, uma vez que a presente relação de comodato é regida pelo código civil.

#### CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

3.1. O prazo do presente comodato é de **48 (quarenta e oito) meses**, iniciando-se no dia **15/03/2022** e terminando no dia **14/03/2026**. Vigorando o comodato por **prazo indeterminado**, qualquer uma das partes, poderá denunciá-la, a qualquer tempo, mediante simples aviso por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, sem que possa ser exigida qualquer indenização ou cobrada qualquer multa por essa razão.

#### CLÁUSULA QUARTA – DA RESCISÃO

4.1 Ficará o presente contrato rescindindo de pleno direito e automaticamente, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, sem que seja devido qualquer direito à indenização, nos casos seguintes:

- (i) Infração de quaisquer das cláusulas e condições do presente contrato;
- (ii) Cessão ou alteração da destinação sem anuência escrita do **COMODANTE**;
- (iii) Na hipótese de solicitação do poder público, sendo certo que a desocupação e retirada dos bens deverá ocorrer dentro do prazo emanado pelo órgão público;
- (iv) Ocorrência de caso fortuito ou força maior e/ou no caso de obras e reformas no shopping;
- (v) Liquidação amigável, extrajudicial ou judicial, requerimento de recuperação judicial ou extrajudicial, bem como o requerimento de falência de qualquer das partes;

4.2 Findo o comodato, a **COMODATÁRIA** se obriga a devolver a área, tal como recebeu, em plenas condições de uso e funcionamento, conforme previsto nas Normas Gerais do **SHOPPING PARK SUL**, que é parte integrante deste instrumento, ficando incorporadas todas as benfeitorias, instalações, decorações e alterações que não puderem ser removidas sem dano à área, sem que assista à **COMODATÁRIA** direito a indenização ou retenção a qualquer título, cabendo à **COMODATÁRIA** restituir a área em perfeitas condições.



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

4.3 No caso de eventuais projetos de revitalização do SHOPPING, expansões ou implantação de novas lojas, a **COMODANTE** notificará, com aviso prévio de 60 (sessenta) dias, a **COMODATÁRIA** quanto às mudanças necessárias ou devolução da área. A **COMODANTE**, a qualquer momento, poderá alterar o layout da entrada do SUC.

#### **CLÁUSULA QUINTA – DA DEVOLUÇÃO DA ÁREA E MULTA**

5.1 Na hipótese de a **COMODATÁRIA** não devolver a área na forma estabelecida na Cláusula Quarta, será devido pela **COMODATÁRIA** ao **COMODANTE** multa, de caráter meramente moratório, que se fixa em **R\$ 1.000,00 (um mil reais)** por dia de atraso, cobrável como título executivo extrajudicial, que deverá ser atualizada pelo IGP-M/FGV, até a data da sua efetiva liquidação, tudo sem prejuízo das perdas e danos a que der causa.

#### **CLÁUSULA SEXTA - DOS SEGUROS**

6.1 A **COMODATÁRIA** fica obrigado a fazer todos os seguros legalmente exigidos e a dar cumprimento, também, às estipulações que a esse respeito se acham contidos nas **NORMAS GERAIS**.

#### **CLÁUSULA SÉTIMA – DOS DEMAIS DOCUMENTOS**

7.1 As **NORMAS GERAIS** e o **REGIMENTO INTERNO** contêm todas as regras de caráter geral do **SHOPPING PARK SUL**, que são, naquilo que não conflitarem com o presente, aplicáveis a este comodato e disciplinadoras, inclusive, do funcionamento do SHOPPING obrigando, portanto, os signatários a seu cumprimento, constituindo, sua inobservância, infração contratual, com as consequências daí advindas.

#### **CLÁUSULA OITAVA - DISPOSIÇÕES GERAIS**

8.1 Salvo expressa autorização do **COMODANTE**, ficam vedadas a locação, a cessão, a transferência ou o empréstimo da área objeto do presente, total ou parcialmente, bem como o seu uso, gratuito ou oneroso, por terceiros, sob pena de ser considerado rescindido o presente contrato de pleno direito.

8.2 Cabe à **COMODATÁRIA** o cumprimento, dentro dos prazos legais, de quaisquer intimações de repartições ou entidade, bem como se obriga a entregar ao **COMODANTE**, dentro do prazo que permita seu cumprimento, aviso ou notificação de interesse do imóvel, sob pena de, não o fazendo, assumir integral responsabilidade pela falta.

8.3 É facultada ao **COMODANTE**, por si ou por terceiros previamente indicados e autorizados, fazer vistoria na área para a verificação do cumprimento das cláusulas deste contrato, dos **REGULAMENTOS INTERNOS** e das **NORMAS GERAIS** em anexo a este instrumento.

8.4 É prerrogativa do **COMODANTE** a alteração da localização da área da **COMODATÁRIA** objeto deste contrato, devendo esta prerrogativa ser exercida de forma justificada, tendo em vista as necessidades do **COMODANTE**.

8.4.1 Ocorrendo qualquer alteração na localização da área, em virtude de necessidades técnicas ou operacionais do **COMODANTE**, ou em virtude de reforma necessária à conservação ou melhor utilização da área objeto do presente comodato, o **COMODANTE** oferecerá à **COMODATÁRIA** alternativas dentro das possibilidades de áreas e viabilidade técnica, cabendo a esta a escolha da nova área. Caso a **COMODATÁRIA** não encontre um lugar que a satisfaça, esta poderá cessar o referido contrato a qualquer momento, sem ônus.

8.4.2 Caso não haja espaços disponíveis ou aqueles existentes não sejam de interesse da **COMODATÁRIA** o presente contrato será resolvido, sem qualquer ônus para as partes.

8.5 A **COMODATÁRIA**, durante a vigência deste contrato, deverá zelar pela área como se de sua propriedade fosse, mantendo a área em perfeitas condições de limpeza, organização, segurança e uso.



**CLÁUSULA NONA – DO FORO**

9.1 Fica eleito Foro da Cidade de Volta Redonda/RJ, para solução de quaisquer dúvidas ou litígios decorrentes deste Instrumento, renunciando as partes a qualquer outro que tenham ou venham a ter, por mais privilegiados que sejam.

E assim, justo e contratado, firmam o presente instrumento em 02 (duas) vias de igual teor, e forma, na presença das duas testemunhas abaixo assinadas.

Volta Redonda/RJ, 10 de março de 2022.

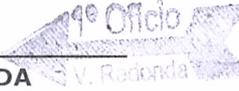
COMODANTE:

*Alfredo Zanotta Neto*  
SHOPPING PARK SUL S/A



COMODATÁRIA:

*Zaira Clemente Brandão*  
PREFEITURA MUNICIPAL DE VOLTA REDONDA



TESTEMUNHAS:

NOME: *Carlos Roberto Cardoso Moreira*  
CPF: *404.381.307-53*

*William Augusto F. Machado*  
NOME: *William Augusto F. Machado*  
CPF: *008.532.112-56*

**SERVIÇO NOTARIAL E REGISTRAL DO 1º OFÍCIO**  
 RUA VEREADOR LUIZ DA FONSECA GUIMARÃES, 149 - ATERRADO - VOLTA REDONDA - RJ  
 CEP: 27.213-320 - TEL.: (24) 3347-3100 / 3347-1950 - CNPJ 30.442.628/0001-08 093559AB263277

Reconheço as firmas por Semelhança de:  
 ANTONIO FRANCISCO NETO \*\*\*\*\*  
 ALFREDO ZANOTTA NETO \*\*\*\*\*

Emols: R\$ 13,38. Fetj: R\$ 2,66. Fundperj: R\$ 0,66. Funperj: R\$ 0,66  
 Funarpen: R\$ 0,52. Pmcmv: R\$ 0,26. Iss: R\$ 0,70. Total: R\$ 18,84.  
 VOLTA REDONDA/RJ, 18/03/2022.

ZAIRA CLEMENTE BRANDÃO Em test. *Zaira* da Verdade. Conf. *Zaira*  
 EEBU 83750 MUH, EEBU 83751 CBV Consulte [www4.tjrj.jus.br/Portal](http://www4.tjrj.jus.br/Portal).

Serviço Notarial 1º Ofício  
Volta Redonda - RJ  
Zaira Clemente Brandão  
substituta Matr 94119888

**15º OFÍCIO DE NOTAS - FERNANDA DE FREITAS LEITÃO - TABELIA**  
 Av. das Américas, 500, Bl.11, Lj 108 Barra da Tijuca (21) 3154-7181 RJ

Reconheço por SEMELHANÇA as firmas de:  
 GABRIELA RABELO BETTENCOURT.....

Rio de Janeiro, 30 de março de 2022.

JULIO LEONARDO AFONSO MOREIRA - ESCRIVENTE - Matr. 941936  
 Emolumentos: R\$ R\$ 6,69 - TJ - Fundos: R\$ 2,74 - Total: R\$ 9,43  
 Selo(s): EECN18551-RJD  
 Consulte em <https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

088641



*[Handwritten signature]*